



VILLE DE THIONVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3b. Annexe au règlement Cahiers des charges annexés au règlement UZ2

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 21
décembre 2013

Le Maire
Bertrand MERTZ

Modification n°1 approuvée par
délibération du Conseil Municipal
du 16 octobre 2014

Le Maire
Anne GROMMERCH



atelier VILLES & PAYSAGES



Prospectives
Urbaines

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique aux secteurs ZC 3 situé à Thionville, à l'intérieur de la ZAC du VAL MARIE et qui prend la dénomination de lotissement "Marcel CARNE".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.1.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le secteur ZC 3 en complément du plan d'aménagement.

0.1.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du secteur ZC 3.

0.1.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.1.4. Les acquéreurs ou occupants du secteur ZC 3 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par les architectes coordinateurs de la ZAC du VAL MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre aux architectes coordinateurs, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

Les architectes coordinateurs sont :

- **Monsieur Albert LONGO**
2, rue Sainte-Barbe à METZ
- **Monsieur Patrick VITACOLONNA**
26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING
- **Monsieur Dominique MOITRY**
3, rue Creveaux à NANCY

Le dossier complet, après avoir été visé par les coordinateurs devra être déposé en quatre exemplaires aux Services Techniques Municipaux en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par le secteur ZC 3 est inclus dans le périmètre de la ZAC du VAL MARIE. Il est cadastré section 82, parcelles n° /23 surface totale de 4 436 m².

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère du secteur ZC 3 "Marcel CARNE".

La zone "Marcel CARNE" couvrant la totalité du secteur ZC 3 est délimitée au sud par la Boucle du VAL MARIE au Nord et à l'Est par la rue Marcel Carné, à l'Ouest par un cheminement piétons aboutissant à un espace vert.

Elle se compose de 10 lots destinés à des constructions à usage d'habitation dont 6 pour des maisons jumelées par le garage.

Elle comporte 2 types d'urbanisation :

- une urbanisation dense le long de la Boucle du Val Marie afin d'assurer la continuité de l'opération groupée d'EDF
- une urbanisation individuelle le long de la rue Marcel Carné.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Les accès voitures des lots 1 à 4 pourront se faire sur toute la longueur de la façade excepté pour le lot 3 qui ne pourra aménager son accès au droit du carrefour. Le recul minimum pour ces accès est de 5,00 m.

Les accès voitures pour les lots 5 à 10 se feront obligatoirement aux emplacements indiqués au plan d'aménagement.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un regard type "aco-drain" destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3. P.T.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P.T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et jusqu'aux réglettes d'appartement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 15 sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

L'acquéreur devra assurer la liaison entre le coffret S 15 E.D.F. et sa construction par un fourreau (jusqu'au disjoncteur). E.D.F. réalisera le câblage de branchement après demande d'abonnement de l'acquéreur.

2.2.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre G.D.F. et la Ville.

Le branchement gaz du coffret S 15 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par G.D.F. après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

Le présent secteur ZC 3 représente une superficie de 4 436 m² divisée en 10 lots.

Le regroupement de 2 parcelles est autorisé dans la mesure où il ne faut pas l'objet d'un redécoupage ultérieur et sous réserve que l'acquéreur respecte les dispositions prévues initialement sur les deux parcelles.

Article 2.4 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Conformément aux indications figurant sur le plan d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1990.

- * Les façades sur rue seront implantées dans les plages prévues à cet effet :
 - entre 3 et 7 m depuis la limite d'emprise publique pour les lots 1 à 4
 - entre 3 et 5 m depuis la limite d'emprise publique pour les lots 5 à 8
 - pour les lots 9 et 10 suivant les indications portées au plan.
- * Les garages des lots 5 à 8 sont imposés à 5 m depuis la limite sur rue, pour les autres un recul minimum de 5 m est obligatoire.
- * Pour les lots 5 à 8 un élément de liaison d'une hauteur minimum de 2 m, d'une finition identique à la façade ainsi qu'une partie de la façade sur une longueur de 2 m sont imposés sur un alignement situé à 3 m depuis l'emprise publique. En ce qui concerne le lot 9 ces éléments devront se situer dans le prolongement de ceux prévus pour le lot 8.
- * La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faitage seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives sur lesquelles les bâtiments doivent s'implanter.
- * Les bâtiments ne devront pas dépasser une profondeur maximum de 20 m depuis la limite sur rue.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5.1. D'une manière générale lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m.

2.5.2. Les constructions prévues sur les lots 5 à 10 seront obligatoirement implantées sur limites séparatives.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faitage.

Les constructions portant sur les lots 5 à 10 devront obligatoirement comporter un rez-de-chaussée et un étage à l'exception de la partie réservée au garage qui pourra être édifié sur un niveau.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.9.2. Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne de faitage perpendiculaire aux limites séparatives. Le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisées par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.
Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.9.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin.

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6. Les constructions annexes sont interdites. Seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7. Tout remodelage de terrain est proscrit. Les seuils d'entrée (hall et garage) pourront se situer entre $\pm 0,50$ m par rapport au niveau de la voie pour les lots 1 à 4 et entre l'horizontale et $+ 0,15$ m pour les lots 5 à 10.

2.9.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9. Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joint au dossier de permis de construire du bâtiment.

Toutes les clôtures sont strictement interdites sur la surface à l'avant des façades des lots 5 à 9 côté Boucle du Val Marie, les lots 6 à 9 ayant l'obligation de clore par un élément architectural dans le prolongement des façades.

Les clôtures sur rue des lots 1 à 4, 10 ainsi que sur la partie du lot 5 donnant rue Marcel Carné seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,90 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus ainsi que le long de l'espace vert et du cheminement piéton pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Il est rappelé que les clôtures sur limites séparatives ne sont pas admises à l'avant des façades des lots 5 à 10.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1. Les espaces situés entre les voies publiques et les constructions devront obligatoirement être engazonnés et pourvus de plantations ornementales vivaces, à l'exception des surfaces traitées et destinées aux accès et aires de stationnement.

2.11.2. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.11.3. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.4. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation d'un arbre à tige par logement.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2 100 m² + 10 %.

Article 3.2 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.1.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect du secteur ZC 3 ne s'en trouvent pas altérés.

4.1.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts et sur les parties communes au secteur ZC 3.

4.1.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.1.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.1.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.1.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.1.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.1.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.1.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation sur son mur de clôture d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...).

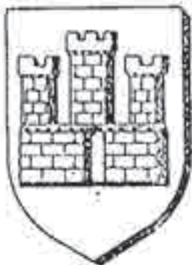
4.1.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux et que tout enlèvement de ces derniers seront rétabli à sa charge.

4.1.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

-o0o-

**Le présent Cahier des Charges
approuvé par Délibération du Conseil Municipal
du 14 décembre 1990
sera annexé à chaque acte de vente.**

-o0o-



Département de la Moselle

VILLE DE THIONVILLE
Services Techniques

6 DIVISION PLAN CADASTRE URBANISME

Cahier des Charges

Applicables aux secteurs ZD1 et ZD2

— Les AIRELLES —

Etabli le 26-6-1990

MAITRE D'OUVRAGE :

VILLE DE THIONVILLE

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique aux secteurs ZD 1 et ZD 2 situés à Thionville, à l'intérieur de la ZAC du VAL MARIE et qui prend la dénomination de secteur "Les Airelles".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.1.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans les secteurs ZD 1 et ZD 2 en complément du plan d'aménagement.

0.1.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des secteurs ZD 1 et ZD 2.

0.1.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.1.4. Les acquéreurs ou occupants des secteurs ZD 1 et ZD 2 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par les architectes coordinateurs de la ZAC du VAL MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre aux architectes coordinateurs, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

Les architectes coordinateurs sont :

- **Monsieur Albert LONGO**
2, rue Sainte-Barbe à METZ
- **Monsieur Patrick VITACOLONNA**
26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING
- **Monsieur Dominique MOITRY**
3, rue Creveaux à NANCY

Le dossier complet, après avoir été visé par les coordinateurs devra être déposé en quatre exemplaires aux Services Techniques Municipaux en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par les secteurs ZD 1 et ZD 2 est inclus dans le périmètre de la ZAC du VAL MARIE. Il est cadastré section 81, parcelles n° 163/5, 164/5 et 166/5 surface totale de 5 016 m2.

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère des secteurs ZD 1 et ZD 2 "Les Airelles".

La zone "Les Airelles" couvrant la totalité des secteurs ZD 1 et ZD 2 doit assurer la transition entre un secteur d'habitat collectif (zone ZA) et un secteur d'habitat individuel dense (Les haies). Elle est destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation avec une majorité de bâtiments jumelés. Certains bâtiments sont imposés sur 2 niveaux afin de permettre un dégradé des volumes des 2 zones entre lesquelles ils se situent.

Hormis le lot 6, toute l'urbanisation se développe autour de 2 voies en impasse au détriment de la Boucle des haies dans le but d'éviter plusieurs sorties véhicules et de pouvoir conserver la haie existante le long de cette voie.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Les accès voitures de tous les lots devront être respectés selon les indications figurant sur le plan d'aménagement, seul le lot 6 offre 2 possibilités d'implantation.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un regard type "aco-drain" destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de

la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3. P.T.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P.T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et jusqu'aux réglettes d'appartement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 15 sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

L'acquéreur devra assurer la liaison entre le coffret S 15 E.D.F. et sa construction par un fourreau (jusqu'au disjoncteur). E.D.F. réalisera le câblage de branchement après demande d'abonnement de l'acquéreur.

2.2.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre G.D.F. et la Ville.

Le branchement gaz du coffret S 15 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par G.D.F. après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

Les présents secteurs ZD 1 et ZD 2 représentent une superficie de 5.016 m² divisée en 14 lots.

Le regroupement de 2 parcelles est autorisé dans la mesure où il ne faut pas l'objet d'un redécoupage ultérieur et sous réserve que l'acquéreur respecte les dispositions prévues initialement sur les deux parcelles.

Article 2.4 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Conformément aux indications figurant sur le plan d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1990.

- * Les façades devront s'inscrire dans les zones prévues à cet effet, le reste du bâtiment ne pourra pas déborder de la zone d'implantation possible.
- * Les garages seront implantés aux emplacements prévus à cet effet.
- * La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faitage seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives sur lesquelles les bâtiments sont implantés.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5.1. D'une manière générale lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m.

2.5.2. Les constructions prévues sur les lots 1 à 5, 7 à 14 seront obligatoirement implantées sur limites séparatives.

2.5.3. La construction prévue sur le lot 6 pourra être implantée soit sur limite séparation soit conformément aux dispositions de l'article 2.7.1.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faitage.

Les constructions des lots 4, 5, 7, 8, 13 et 14 devront obligatoirement comporter un rez-de-chaussée et un étage à l'exception de la partie réservée au garage qui pourra être édifié sur un niveau.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.9.2. Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne de faîtage perpendiculaire aux limites séparatives.

Dans le cas des maisons jumelées, le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisées par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.9.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin.

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6. Les constructions annexes sont interdites. seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7. Tout remodelage de terrain est proscrit. Les seuils d'entrée (hall et garage) se situeront entre l'horizontale et + 0,15 m par rapport au niveau de la voie pour tous les lots.

2.9.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9. Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joint au dossier de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures sur rue, sur place publique seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,90 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus ainsi que sur les limites des lots 12 à 14 en bordure du chemin piétons projeté pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue

devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1. Les parties de terrain situées entre les voies publiques et les constructions devront obligatoirement être engazonnées et pourvues de plantation ornementales vivaces, à l'exception des surfaces traitées et destinées aux accès et aires de stationnement.

2.11.2. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.11.3. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.4. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation d'un arbre à tige par logement.

2.11.5. Les acquéreurs des lots 4 et 5 veilleront au maintien de la haie existante le long de la Boucle des Haies. Seule une légère taille sera autorisée.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2 700 m² + 10 %.

Article 3.1. - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.1.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect des secteurs ZD 1 et ZD 2 ne s'en trouvent pas altérés.

4.1.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en

aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts et sur les parties communes aux secteurs ZD 1 et ZD2.

4.1.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.1.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.1.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.1.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.1.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.1.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.1.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation sur son mur de clôture d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...).

4.1.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux et que tout enlèvement de ces derniers seront rétabli à sa charge.

4.1.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

-o0o-

**Le présent Cahier des Charges
approuvé par Délibération du Conseil Municipal
du 14 décembre 1990
sera annexé à chaque acte de vente.**

-o0o-



DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
VILLE DE THIONVILLE
Direction de l'Urbanisme



le 3/9/93

[Signature]

CAHIER DES CHARGES

Applicables au secteur ZD 1

Extension des "Airelles"

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique au secteur ZD 1 situé à Thionville, à l'intérieur de la ZAC du VAL MARIE correspondant à l'extension de la zone "Les Airelles".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.1.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le secteur ZD 1 en complément du plan d'aménagement.

0.1.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du secteur ZD 1.

0.1.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.1.4. Les acquéreurs ou occupants du secteur ZD1 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par l'architecte coordinateur de la ZAC du VAL MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre à l'architecte coordinateur, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

L'architecte coordinateur est :

- **Monsieur Patrick VITACOLONNA**
9, rue Victor Hugo à NILVANGE

Le dossier complet, après avoir été visé par le coordinateur devra être déposé en quatre exemplaires à la Direction de l'Urbanisme en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par une partie du secteur ZD 1 est inclus dans le périmètre de la ZAC du VAL MARIE. Il est cadastré section 81, parcelles n° 167 et 173.

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère du secteur ZD 1 "Les Airelles".

La zone "Les Airelles" couvrant une partie du secteur ZD 1 doit assurer la transition entre un secteur d'habitat collectif (zone ZA) et un secteur d'habitat individuel dense (Les haies). Elle est destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation avec une majorité de bâtiments jumelés. Certains bâtiments sont imposés sur 2 niveaux afin de permettre un dégradé des volumes des 2 zones entre lesquelles ils se situent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Les accès voitures de tous les lots devront être respectés selon les indications figurant sur le plan d'aménagement.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un caniveau à grille destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3. P.T.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P.T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et la boîte de raccordement intérieur au logement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Avant tout commencement des travaux, l'acquéreur prendra contact avec l'agence EDF du Val Marie.

2.2.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre G.D.F. et la Ville.

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Le branchement gaz du coffret S 15 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par l'installateur-sanitaire après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

La présente partie du secteur ZD 1 représente une superficie de 3.408 m² divisée en 7 lots.

Article 2.4 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Pour les lots 16, 19, 20 et 21, les façades devront s'inscrire dans les zones prévues à cet effet, le reste du bâtiment ne pourra pas déborder de la zone d'implantation possible.

Pour les lots 15, 17 et 18, 60 % de la façade principale seront édifiés sur la limite d'implantation définie sur le plan graphique.

Les garages seront implantés aux emplacements prévus à cet effet et sur la limite d'implantation prévue au plan.

La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faitage seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives sur lesquelles les bâtiments sont implantés.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5.1. D'une manière générale lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m.

2.5.2. La construction prévue sur le lot 15 sera obligatoirement implantée sur limite séparative tel que prévu sur le plan graphique.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faitage.

La construction du lot 15 devra obligatoirement comporter un rez-de-chaussée et un étage à l'exception de la partie réservée au garage qui pourra être édifié sur un niveau.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.9.2. Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne de faitage perpendiculaire aux limites séparatives.

Dans le cas des maisons jumelées, le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisées par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.9.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin.

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6. Les constructions annexes sont interdites ; seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7. Tout remodelage de terrain est proscrit. Les seuils d'entrée (hall et garage) se situeront entre l'horizontale et + 0,15 m par rapport au niveau de la voie pour tous les lots.

2.9.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9. Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joint au dossier de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures sur rue seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,70 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus ainsi que sur les limites des lots 15, 16 et 19 en bordure du chemin piétons projeté pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.11.2. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.3. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation d'un arbre à tige par logement.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur la zone "extension Les Airelles" est de 1 870 m².

Article 3.2 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.1.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté,

l'hygiène et l'aspect du secteur ZD 1 ne s'en trouvent pas altérés.

4.1.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts.

4.1.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.1.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.1.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.1.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.1.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.1.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.1.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter et supporter toutes servitudes résultant de l'installation sur sa propriété d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...) et permettre ainsi leur libre accès aux services gestionnaires.

4.1.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux. En cas d'enlèvement de ces derniers, leur rétablissement sera pris en charge par l'acquéreur.

4.1.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.



DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
VILLE DE THIONVILLE
Direction de l'Urbanisme



Le 3/9/93

M

CAHIER DES CHARGES

Applicables au secteur ZD 1

“Les Espaliers”

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique au secteur ZD 1 situé à Thionville, à l'intérieur de la ZAC du VAL MARIE correspondant à la zone "Les Espaliers".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.1.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le secteur ZD 1 en complément du plan d'aménagement.

0.1.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du secteur ZD 1.

0.1.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.1.4. Les acquéreurs ou occupants du secteur ZD1 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par l'architecte coordinateur de la ZAC du VAL MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre à l'architecte coordinateur, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

L'architecte coordinateur est :

- Monsieur Patrick VITACOLONNA
9, rue Victor Hugo à NILVANGE

Le dossier complet, après avoir été visé par le coordinateur devra être déposé en quatre exemplaires à la Direction de l'Urbanisme en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par une partie du secteur ZD 1 est inclus dans le périmètre de la ZAC du VAL MARIE. Il est cadastré section 81, parcelle n° 162 et d'une surface de 4.030 m².

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère du secteur ZD 1 "Les Espaliers".

La zone "Les Espaliers" couvrant une partie du secteur ZD 1 doit assurer la transition entre un secteur d'habitat collectif (zone ZA) et un secteur d'habitat individuel dense (Les haies). Elle est destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation. Certains bâtiments sont imposés sur 2 niveaux afin de permettre un dégradé des volumes des 2 zones entre lesquelles ils se situent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Les accès voitures de tous les lots devront être respectés selon les indications figurant sur le plan d'aménagement.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un caniveau à grille destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3. P.I.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P.T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et la boîte de raccordement intérieur au logement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Avant tout commencement des travaux, l'acquéreur prendra contact avec l'agence EDF du Val Marie.

2.2.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre G.D.F. et la Ville.

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Le branchement gaz du coffret S 15 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par l'installateur-sanitaire après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

La présente partie du secteur ZD 1, représente une superficie de 3.942 m² divisée en 9 lots.

Article 2.4 - Implantation des constructions et des faîtages par rapport aux emprises publiques

Les façades devront s'inscrire dans les zones prévues à cet effet, le reste du bâtiment ne pourra pas déborder de la zone d'implantation possible.

Les garages seront implantés aux emplacements prévus à cet effet et sur la limite d'implantation prévue au plan.

La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faîtage seront obligatoirement parallèles aux limites sur rue.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5.1. D'une manière générale lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.9.2. Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne de faitage parallèle aux limites sur rue.

Le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisées par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit.

2.9.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin.

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6. Les constructions annexes sont interdites ; seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7. Tout remodelage de terrain est proscrit. Les seuils d'entrée (hall et garage) se situeront entre l'horizontale et + 0,15 m par rapport au niveau de la voie pour tous les lots.

2.9.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9. Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joint au dossier de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures sur rue seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,70 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.11.2. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.3. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation d'un arbre à tige par logement.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur la zone Les Espaliers est de 2 165 m².

Article 3.2 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.1.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect du secteur ZD 1 ne s'en trouvent pas altérés.

4.1.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts.

4.1.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.1.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.1.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.1.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande d'autorisation réglementaire.

4.1.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.1.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.1.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter et supporter toutes servitudes résultant de l'installation sur sa propriété d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...) et permettre ainsi leur libre accès aux services gestionnaires.

4.1.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux. En cas d'enlèvement de ces derniers, leur rétablissement sera pris en charge par l'acquéreur.

4.1.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.



Département de la Moselle

VILLE DE THIONVILLE
Services Techniques

6 DIVISION PLAN CADASTRE URBANISME

Cahier des Charges

Applicables au secteur ZD5

Lotissement MARCEL PAGNOL

Etabli le 26-6-1990

MAITRE D'OUVRAGE :

VILLE DE THIONVILLE

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique aux secteurs ZD 5 situé à Thionville, à l'intérieur de la ZAC du VAL MARIE et qui prend la dénomination de lotissement "Marcel PAGNOL".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.1.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le secteur ZD 5 en complément du plan d'aménagement.

0.1.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du secteur ZD 5.

0.1.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.1.4. Les acquéreurs ou occupants du secteur ZD 5 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par les architectes coordinateurs de la ZAC du VAL MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre aux architectes coordinateurs, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

Les architectes coordinateurs sont :

- **Monsieur Albert LONGO**
2, rue Sainte-Barbe à METZ
- **Monsieur Patrick VITACOLONNA**
26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING
- **Monsieur Dominique MOITRY**
3, rue Creveaux à NANCY

Le dossier complet, après avoir été visé par les coordinateurs devra être déposé en quatre exemplaires aux Services Techniques Municipaux en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par le secteur ZD 5 est inclus dans le périmètre de la ZAC du VAL MARIE. Il est cadastré section 82, parcelles n° 327/23 surface totale de 4 845 m².

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère du secteur ZD 5 "Marcel PAGNOL".

La zone "Marcel PAGNOL" couvrant la totalité du secteur ZD 5 s'insère entre 2 opérations groupées réalisées par le Crédit Immobilier pour E.D.F.

Elle est destinée exclusivement à des constructions jumelées à usage d'habitation. Tous les bâtiments sont imposés sur 2 niveaux en harmonie avec les constructions existantes de part et d'autre.

Hormis les lots 1 à 4, toute l'urbanisation se développe le long d'une voie en impasse terminée par une placette volontairement ceinturée par un bâti continu symétrique, exception faite de 2 travées de 3 m de large dans les angles représentant d'un côté la piste cyclable et de l'autre 2 passages privés.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Les accès voitures de tous les lots se feront obligatoirement selon les indications figurant sur le plan d'aménagement.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un regard type "aco-drain" destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau

d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3. P.T.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P;T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et jusqu'aux réglettes d'appartement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 15 sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

L'acquéreur devra assurer la liaison entre le coffret S 15 E.D.F. et sa construction par un fourreau (jusqu'au disjoncteur). E.D.F. réalisera le câblage de branchement après demande d'abonnement de l'acquéreur.

2.2.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre G.D.F. et la Ville.

Le branchement gaz du coffret S 15 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par G.D.F. après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

Le présent secteur ZD 5 représente une superficie de 4 845 m² divisée en 12

lots.

Le regroupement de 2 parcelles est autorisé dans la mesure où il ne faut pas l'objet d'un redécoupage ultérieur et sous réserve que l'acquéreur respecte les dispositions prévues initialement sur les deux parcelles.

Article 2.4 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Conformément aux indications figurant sur le plan d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1990.

- * Les façades sur rue pourront être implantées dans une plage comprise entre 3 et 7 m pour les lots 1 à 4 et entre 5 et 7 m pour les lots 5 et 6 depuis la limite d'emprise publique.
- * Les façades donnant sur la placette respecteront impérativement les cotes de recul imposées.
- * La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faitage seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives sur lesquelles les bâtiments doivent s'implanter.
- * Les bâtiments ne devront pas dépasser une profondeur maximum de 20 m depuis la limite sur rue.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.5.1. Toutes les constructions seront obligatoirement jumelées conformément au plan d'aménagement, les lots 8 à 11 ayant de plus l'obligation de construire de limite à limite, soit par le bâti soit par un élément de liaison ayant une hauteur minimum de 2,00 m et un aspect identique à celui de la façade.

2.5.2. Les pignons non implantés sur limites séparatives devront se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m sauf pour les extrémités des bâtiments des lots 10 et 11 qui devront être implantés à 1,5 m des limites séparatives.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Toutes les constructions devront obligatoirement comporter un rez-de-chaussée et un étage à l'exception de la partie réservée au garage qui pourra être édifié sur un niveau.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.9.2. Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne de faîtage perpendiculaire aux limites séparatives. Le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisées par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.9.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspect d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin.

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6. Les constructions annexes sont interdites. Seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7. Tout remodelage de terrain est proscrit. Les seuils d'entrée (hall et garage) se situeront entre l'horizontale et + 15 cm par rapport au niveau de la voie pour les lots 1 à 6.

Les lots 7 à 12 devront respecter les niveaux mentionnés au droit du bâti sur le plan d'aménagement, seuls les seuils d'entrée pour l'habitation pouvant s'élever jusqu'à + 15 cm par rapport à ces niveaux.

2.9.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9. Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joint au dossier de permis de construire du bâtiment.

Toutes les clôtures sont strictement interdites sur la surface pavée située autour de la placette hormis sur les 2 extrémités un retour identique à la clôture sur rue sera admis.

Les clôtures sur rue des lots 1 à 6 ainsi que sur la partie non pavée des lots 7 à 12 seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,90 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus ainsi que le long de la piste cyclable pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire pour les lots 1 à 6, les lots 7 à 12 n'étant pas autorisés à clore sur la partie pavée comportant les aires de stationnement.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1. Pour les lots 1 à 6 ainsi que sur la partie non pavées des lots 7 et 12, les espaces situés entre les voies publiques et les constructions devront obligatoirement être engazonnées et pourvues de plantations ornementales vivaces, à l'exception des surfaces traitées et destinées aux accès et aires de stationnement.

La bande de terrain située entre la placette et les constructions qui l'entourent sera revêtue d'un pavage 20/10 couleur rouge par les futurs constructeurs conformément au plan d'aménagement selon plan de calpinage indiqué par les Services Techniques.

2.11.2. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.11.3. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.4. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation d'un arbre à tige par logement.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2 520 m² + 10 %.

Article 3.2 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.1.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect du secteur ZD 5 ne s'en trouvent pas altérés.

4.1.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts et sur les parties communes au secteur ZD 5.

4.1.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.1.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.1.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.1.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.1.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.1.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.16.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.1.10. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation sur son mur de clôture d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...).

4.1.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire

du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux et que tout enlèvement de ces derniers seront rétabli à sa charge.

4.1.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

-o0o-

**Le présent Cahier des Charges
approuvé par Délibération du Conseil Municipal
du 14 décembre 1990
sera annexé à chaque acte de vente.**

-o0o-

VILLE DE THIONVILLE
Services Techniques

DIRECTION DE L'URBANISME

**AVENANT AU
CAHIER DES CHARGES**
Applicables au secteur ZD 5

Lotissement "MARCEL PAGNOL"

-ooOoo-

Le présent avenant est approuvé
par Délibération du Conseil Municipal
du 3 octobre 1991

-ooOoo-

Etabli le 26-09-91

Maitre d'Ouvrage : VILLE DE THIONVILLE

Le présent avenant annule les articles et alinéas ci-dessous énumérés ; ces derniers sont remplacés et complétés comme suit :

Article 2.2 : Desserte par les réseaux

Alinéa 4 : EDF

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs seront fournis et posés par la Ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Concernant les lots 7 à 12, ces coffrets seront obligatoirement encastrés en façade ; il appartiendra aux propriétaires de contacter l'agence commerciale EDF - Zone du Val Marie avant tout commencement de travaux.

Alinéa 5 : GDF

Conformément à la convention passée entre GDF et la Ville, les constructeurs auront obligation de s'équiper pour "les trois usages gaz" et de se raccorder sur le réseau de distribution installé.

Les coffrets techniques S 15 avec compteurs seront fournis et posés par la Ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Concernant les lots 7 à 12, ces coffrets seront obligatoirement encastrés en façade. Le branchement gaz du coffret S 15 au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera effectué par l'installateur sanitaire et pris en charge par le constructeur, après demande d'abonnement.

Alinéa 6 : Eclairage public

Il sera fait obligation aux acquéreurs des lots 7-9-12 d'accepter en façade les points lumineux prévus et pour ce faire, de contacter le service VIABILITE-ECLAIRAGE PUBLIC de la Ville afin que ce dernier entreprenne la pose d'un luminaire et d'un coffret S 100 en façade, ainsi que l'enfouissement de la gaine technique correspondante.

Ces travaux seront entièrement à la charge de la Ville.

Article 2.9 : Aspect extérieur

Alinéa 9 : Clôtures

Les plans de clôtures seront obligatoirement joints au dossier de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures seront strictement interdites sur la surface située autour de la placette et figurée au plan d'aménagement par un carroyage, à l'exception des deux extrémités où un retour identique à la clôture sur rue sera admis.

Les clôtures sur rue des lots 1 à 6 ainsi que celles des parties SUD des lots 7 à 12 seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 5 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,70 m. La finition sera

réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus ainsi que le long de la piste cyclable pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Pour les lots 1 à 6 un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement, le stationnement réalisé dans la construction étant pris en compte. Il est rappelé, toutefois, que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte.

Pour les lots 7 à 12, un minimum de 3 aires de stationnement devra être prévu par logement ; une seule aire de stationnement réalisée dans le cadre de la construction pourra être prise en compte.

Article 2.11 : Espaces libres et plantations privées

Alinéa 1 :

Les espaces situés entre les voies publiques et les constructions devront obligatoirement être engazonnées et pourvues de plantations ornementales vivaces, à l'exception des surfaces traitées et destinées aux accès et aires de stationnement.

Pour les lots 7 à 12, les plantations autorisées seront tapissantes en limite sur rue et pourront atteindre jusqu'à 1,50 m au droit des façades afin de créer un effet de perspective sur la placette.

-ooOoo-

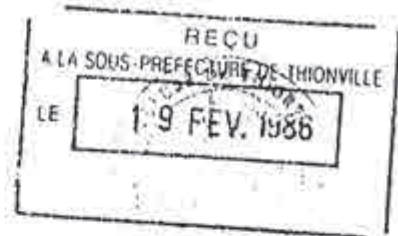
**Le présent avenant est approuvé par
Délibération du Conseil Municipal
du 3 octobre 1991**

-ooOoo-

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
VILLE DE THIONVILLE

-000-

Copie remis à
DEST
CIM
VITA
LONGO
MOITRY
6 -



ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ du VAL MARIE

-000-

(Cahier des charges et des prescriptions spéciales
relatives à la Zone Z.E. "LES HAIES")

-000-

ARCHITECTES :

A. LONGO 2, rue Ste-Barbe à METZ
D. MOITRY 3, rue de Crevaux à NANCY
P. VITACOLONA 26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING

MAITRE d'OUVRAGE :

VILLE de THIONVILLE

MAITRE d'OUVRAGE DELEGUE :

CREDIT IMMOBILIER DE LA MOSELLE

C.V.Z.
ZONE ZE

TITRE 0 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges et des prescriptions spéciales s'applique à la Zone ZE 1 située à THIONVILLE, à l'intérieur de la Z.A.C. du VAL MARIE et qui prend la dénomination de la Zone "LES HAIES".

TITRE I - GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges et des prescriptions spéciales

O.I.1. Le présent cahier des charges et des prescriptions spéciales a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans la Zone ZE 1, en complément du plan masse.

O.I.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ladite zone ZE 1.

O.I.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

O.I.4. Les acquéreurs ou occupants de la zone ZE 1 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges et des prescriptions spéciales.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, les bâtiments annexes, par les architectes coordinateurs de la Z.A.C. du VAL MARIE, il en sera de même pour les dessins de clôtures.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre aux architectes coordinateurs, pour accord, un avant-projet détaillé.

Les architectes coordinateurs sont :

- Monsieur Albert LONGO
2, rue Ste-Barbe à METZ
- Monsieur Patrick VITACOLONA
26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING
- Monsieur Dominique MOITRY
3, rue Creveaux à NANCY

Le dossier complet, après avoir été visé par les coordinateurs devra être déposé en quatre exemplaires aux Services Techniques Municipaux en vue de son instruction.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par la zone ZE 1 est inclus dans le périmètre de la Z.A.C. du VAL MARIE. Il est cadastré section 81, parcelles n° 5, 12 et 13 pour 20.380 m².

TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME

Caractère de la zone ZE 1

Le cahier des charges et des prescriptions spéciales de cette zone ZE 1 tend à assurer :

- 1) la sauvegarde maximale des espaces plantés naturels existants par des aménagements judicieux, ainsi que
- 2) la création de nouveaux espaces semi-urbains marquant la transition entre la Z.A.C. du VAL MARIE et les urbanisations rurales existantes selon les dispositions indiquées au plan masse
- 3) la mise en valeur des haies existantes ; tant sur l'espace public que dans l'espace privé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1.- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (page 53 - Article ZE 1).

Article 1.2. - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciale

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (page 53 - Article ZE 2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.3. - Accès et voirie

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (page 54 - Article ZE 3).

L'accès voiture de chaque lot devra être respecté selon l'indication figurant sur le plan masse.

Article 2.4. - Desserte par les réseaux

2.4.1. - Assainissement.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'assainissement.

Les raccordements, un seul par construction, se feront sur les regards de visite prévus en limite de propriété par la Ville.

Cette boîte de branchement sera située sur le domaine privé, le plus près possible du domaine public.

Les raccordements des pavillons sur ces regards en attente sont à la charge de l'acquéreur.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de l'écoulement des eaux pluviales sur sa parcelle.

2.4.2. - Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau.

Le branchement sera réalisé par les Services Techniques de la Ville après demande de branchement par l'acquéreur.

Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire, dans la limite toutefois d'une distance de 5 mètres comptée depuis la limite du domaine public jusqu'au compteur.

L'emplacement du compteur sera défini par les Services Techniques Municipaux lors de l'examen du projet définitif. Dès leur installation, le compteur et les canalisations devront être protégés du gel si nécessaire.

Le passage sous construction se fait par l'intermédiaire d'une réservation (gaine diamètre 100 mm minimum) à réaliser par le lot bâtiment.

2.4.3. - P.T.T.-T.V.

Deux fourreaux 42/45 (1 P.T.T. + 1 T.V.) réalisés à la charge de la Ville, desserviront chaque parcelle à 1,00m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci.

Il est conseillé à l'acquéreur :

- 1) de réaliser deux regards de 0,30 m X 0,30 m au minimum ; l'un à l'extrémité des fourreaux, l'autre contre la façade proche de la réglette d'appartement,
- 2) de poser deux fourreaux identiques pré-aiguillés entre ces deux regards.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de raccordement et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision ou de radio individuelles apparentes.

2.4.4. - E.D.F.

Les coffrets techniques S 300 sont fournis et posés par la Ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

L'acquéreur devra assurer la liaison entre le coffret S 300 E.D.F. et sa construction par un fourreau (jusqu'au dijoncteur). E.D.F. réalisera le câblage de branchement après demande d'abonnement de l'acquéreur.

2.4.5. - G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre E.D.F. et la Ville.

Le branchement gaz du coffret S 300 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par G.D.F. après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

La présente zone ZE 1 représente une superficie de 20.380 m² divisée en 38 lots. Le regroupement de deux parcelles est autorisé dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'un redécoupage ultérieur et sous réserve que l'acquéreur respecte les dispositions prévues initialement sur les deux parcelles.

Article 2.6 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Les implantations des rez-de-chaussées des bâtiments sont imposées conformément au plan de masse du lotissement.

En l'absence de prescription de celui-ci, les implantations par rapport aux emprises publiques seront conformes au règlement de Z.A.C., zone ZE.

Cependant, à l'exception des placettes (cours), les saillies et les retraits sont autorisés sur 50 % de l'alignement.

Le sens des lignes de faitage est imposé conformément au plan de masse de la zone ZE 1. En plus, pour les lots n° 32 à 38 la position des lignes de faitage est imposée.

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE - Page 56 (Article ZE 7)

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.10 - Hauteur des constructions

L'implantation en hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

La hauteur des annexes édifiées en limite de propriété ne pourra excéder 2,60 m au faitage (voir règlement Z.A.C. ZONE ZE 1 pages 57 et 58 article ZE 10).

Article 2.11. - ASPECT EXTERIEUR

2.11.1. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales), afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.11.2. Toiture

La ligne de faitage principale respectera les indications portées au plan du lotissement.

EN façade : les débords de toiture n'excéderont pas 0,50 dans les matériaux de couverture, les avancées en béton sont interdites.

Sur pignons : les débords de toiture n'excéderont pas 0,50.

Les tuiles seront de teinte rouge terre cuite, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.11.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenance diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.11.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale
- les loggias en toiture à condition que leur largeur soit égale à un multiple des percements de façade.

2.11.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.11.6. Les constructions annexes devront être traitées dans le même style que la construction principale et en particulier la pente des toitures sera semblable.

2.11.7. Les seuils d'accès respecteront les cotes qui seront indiquées par les Services Techniques Municipaux. D'une manière générale, les emmarchements de plus de trois hauteurs ainsi que tout remodelage du terrain sont proscrits.

2.11.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façades en plastique).

.../...

2.11.9. Clôtures

Les clôtures sur l'espace public ou collectif respecteront strictement les directives du plan de lotissement et figureront à la demande de permis de construire.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement de l'espace privatif extérieur entre la construction et la voie de desserte afin de préserver et renforcer au maximum le cadre végétal existant.

Plusieurs séquences sont proposées :

- sur les placettes (lots 6-7-14-15-20-21-22-23-36-37-26-27-28-29-33-34) la visualisation d'un espace continu et fermé (cour) sera exigée. La liaison entre constructions est obligatoire et constituée d'un mur de 2,00 m de hauteur de même nature que la façade du bâtiment principal. Néanmoins, des portillons d'accès pourront être aménagés dans ces murs de liaison. Sur les placettes constituées par les lots 20-21-22-23-26-27-28-29, un espace privé sépare la façade de la limite, aucune clôture n'y est admise entre les constructions et le domaine public et aucun remodelage de terrain n'est autorisé ainsi que pour les lots 24 et 25, ceci pour permettre le libre accès aux coffrets techniques.
- sur la rue J.P. Pêcheur
Les clôtures seront constituées soit d'un mur de 2,00 de hauteur, soit d'une haie doublée d'un grillage de 2,00 de hauteur.
- sur les autres lots (voir règlement Z.A.C., Zone ZE)
- les clôtures séparatives de parcelles seront constituées de murs ou de grillage d'une hauteur maximum de 2,00
- en l'absence d'indications portées au plan de plantation (haies), les clôtures sur l'espace public ne pourront excéder 0,40 de hauteur. Ces clôtures, dont la composition est libre, devront s'harmoniser à la construction principale.

Article 2.12. Stationnement des véhicules

Toute autorisation de construction est subordonnée à l'aménagement d'aires de stationnement privées.

Sur une opération donnée le nombre de places sera de 2 par logement.
Une place au moins devra être couverte.

Article 2.13. Espaces libres et plantations privées

2.13.1.

Sauvegarde des espaces verts, de toutes les haies existantes, en tant que limite effective ou visuelle du parcellaire.

Ces éléments seront cependant aménagés en fonction des besoins et caractères de l'espace dans lequel ils s'inscrivent :

- élagage facilitant l'implantation des constructions, après avis des architectes coordinateurs.

2.13.2. Création d'espaces verts

- le long de la voie Sud parallèlement à la haie existante, les règles particulières de plantation suivantes s'appliquent à toutes les parcelles n'ayant pas de haies sur leur propriété :
 - 1) une bande de 2 m à partir de la limite d'emprise publique, est destinée à être plantée
 - 2) les espèces seront de préférence d'un type similaire aux haies naturelles voisines
 - 3) la densité minimale des plantations dans cette bande de terrain sera :
 - * de 1 arbre pour 25 m² de S.H.O.N. construite
 - * de 2 arbustes et plantes courantes pour 25 m² de S.H.O.N. construite
 - 4) les règles de percement des haies s'appliquent sur cette bande de terrain (voir article 2.13.1.)
- sur les placettes (lots n° 20-21-22-23-36-37 et 26-27-28-29-33-34), les espaces privatifs jouxtant l'emprise publique pourront être plantés à 50 % par des plantes tapissantes et arbustes, le restant avec le matériau de l'espace public qui le borde ou tout autre pavage, dallage indiqué au permis de construire.
- sur les autres lots, toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m² de S.H.O.N. construite et située (suivant plan d'espace vert) entre la construction et la voie de desserte.

2.13.3. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale. Ils devront également assurer l'entretien des plantations réalisées par la Ville et situées sur leur parcelle.

2.13.4. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison qui suivra la fin des travaux de construction du bâtiment. Les végétaux des haies existantes pourront être pris en considération dans ce calcul.

2.13.5. Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation des architectes de la Z.A.C. Dans ce cas, tout arbre abattu devra être remplacé par deux autres.

2.13.6. Les plans de plantation ainsi que les essences utilisées devront figurer au permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.14.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de : 6.840 m²

3.14.2. Répartition par lot

La répartition par lot de la surface hors oeuvre nette constructible sera mentionnée sur le plan de lotissement.

Article 3.15 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION IV - DIVERS

Article 4.16.- Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.16.1. Les constructions, qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété, l'hygiène et l'aspect de la zone ZE 1 ne s'en trouve pas altérés.

4.16.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies et sur les parties communes de la zone ZE 1.

4.16.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.16.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.16.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.16.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.16.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.16.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.16.9. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

4.16.10. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaire est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.16.11. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation sur son mur de clôture d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...).

4.16.12. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes.

4.16.13. Les terrassements en pleine masse et les réseaux enterrés ne devront pas être prévus à moins de 1,5 m des arbres existants sur la parcelle.



Département de la Moselle

VILLE DE THIONVILLE
Services Techniques

Cahier des Charges

Applicables aux secteurs ZE2 et ZE3

— LES PRAIRIES —

MAITRE D'OUVRAGE :

VILLE DE THIONVILLE

MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE :

CREDIT IMMOBILIER DE LA MOSELLE

TITRE 0 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique aux secteurs ZE 2 et ZE 3 situés à Thionville, à l'intérieur de la Z.A.C. du VAL MARIE et qui prend la dénomination de secteur "LES PRAIRIES".

TITRE I : GENERALITES

Article 01 - Objet du cahier des charges

0.I.1. Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans les secteurs ZE 2 et ZE 3 en complément du plan d'aménagement.

0.I.2. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des secteurs ZE 2 et ZE 3.

0.I.3. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

0.I.4. Les acquéreurs ou occupants des secteurs ZE 2 et ZE 3 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Afin de respecter l'unité architecturale, tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés tant pour les bâtiments principaux que pour les additions, les modifications, ainsi que pour les clôtures, par les architectes coordinateurs de la Z.A.C. du Val MARIE.

Préalablement à la constitution du dossier demande de permis de construire, l'acquéreur devra soumettre aux architectes coordinateurs, pour accord, un avant-projet de plan de masse et de mise en volume.

Les architectes coordinateurs sont :

- Monsieur Albert LONGO
2, rue Sainte-Barbe à METZ
- Monsieur Patrick VITACOLONNA
26, rue Basse à THIONVILLE-KOEKING
- Monsieur Dominique MOITRY
3, rue Creveaux à NANCY

Le dossier complet, après avoir été visé par les coordinateurs devra être déposé en quatre exemplaires aux Services Techniques Municipaux en vue de son instruction et établissement des permis de construire correspondants.

Article 02 - Origine de propriété

Le terrain concerné par les secteurs ZE 2 et ZE 3 est inclus dans le périmètre de la Z.A.C. du VAL MARIE. Il est cadastré section 82, parcelles n° /23 pour une surface totale de 27.443 m².

TITRE II : DISPOSITION D'URBANISME

Caractère des secteurs ZE 2 et ZE 3 "LES PRAIRIES"

La zone "Les Prairies" couvrant la totalité des secteurs ZE 2 et ZE 3 a pour but la création d'une zone destinée essentiellement à l'habitation qui s'intègre entre les groupes d'habitations projetés au secteur ZC 1 et l'habitat existant le long de la route des Romains.

Toute l'urbanisation se développe autour de la voirie à sens unique et qui a la forme générale d'une boucle.

Le pôle d'attraction principal étant la placette centrale composée d'un jardin d'enfant et d'un espace public qui relie l'habitat ancien et la zone du VAL MARIE par l'intermédiaire de circulations piétonnes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (Article ZE 1).

Article I.2 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (Article ZE 2).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.3 - Accès et voirie

Voir règlement de Z.A.C. - Zone ZE (Article ZE 3).

L'accès voiture des Lots 34 - 35 - 41 et 42 devra être respecté selon l'indication figurant sur le plan d'aménagement. Pour les lots 11 à 16 tous les accès devront obligatoirement s'effectuer par la Boucle des Prairies.

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un regard type "aco-drain" destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

2.4.1. Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.4.2. Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans une borne abri hors gel en limite de propriété.

2.4.3. P.T.T. - T.V.

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville, desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser deux fourreaux préaiguillés (1 P.T.T. - 1 T.V.) en polyéthylène de Ø 34 X 40 en liaison directe entre la chambre LOT et jusqu'aux réglettes d'appartement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de parabole apparentes.

2.4.4. E.D.F.

Les coffrets techniques S 300 sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

L'acquéreur devra assurer la liaison entre le coffret S 300 E.D.F. et sa construction par un fourreau (jusqu'au disjoncteur). E.D.F. réalisera le câblage de branchement après demande d'abonnement de l'acquéreur.

2.4.5. G.D.F.

Il sera fait obligation au constructeur d'opter pour le confort n° 3 (ou 3 usages) gaz, conformément à la convention passée entre E.D.F. et la Ville.

Le branchement gaz du coffret S 300 gaz au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par G.D.F. après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Les présents secteurs ZE 2 et ZE 3 représentent une superficie de 27.443 m² divisée en 45 lots.

Le regroupement de 2 parcelles est autorisé dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'un redécoupage ultérieur et sous réserve que l'acquéreur respecte les dispositions prévues initialement sur les deux parcelles.

Article 2.6 - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

La direction des façades sur rue ainsi que le sens des lignes du faitage principal seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives pour tous les lots exceptés pour les lots 37, 38 et 39 pour lesquels les façades et le sens du faitage principal pourront suivre la courbe de la rue.

Les implantations des façades des bâtiments sont imposées conformément au plan d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 1988.

Pour les lots 2 à 5, 12 à 15, 22 à 35, 41 à 45 une partie de la façade est imposée au plan d'aménagement, sur le reste des retraits jusqu'à 4 m sont autorisés.

Pour les lots 1, 6 à 11, 16 à 21, 36 à 40, 60 % de la façade est imposée dans une plage d'implantation indiquée au plan d'aménagement, sur les 40 % restant des retraits jusqu'à 4 m sont autorisés.

Les zones constructibles sur 1 niveau prévues au plan d'aménagement sont imposées à 7 m de la limite avant sur limite séparative sauf pour les lots 5 et 6 qui autorisent l'implantation à 5 m de la limite sur rue.

Les bâtiments ne devront pas dépasser une profondeur maximum de 25 m depuis la limite sur rue.

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.7.1. D'une manière générale lorsqu'un bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra se situer à une distance égale à la demie hauteur sous égout de toiture (h/2) avec un minimum de 3 m.

2.7.2. Les lots 7 à 11, 16 à 21, 26 à 30, 33, 36 à 40, 43 sont prévus pour maisons individuelles et devront respecter les dispositions ci-dessus (2.7.1.).

2.7.3. Les lots 1 à 6, 22 à 25, 31, 32, 44, 45 ont la possibilité de s'implanter en limite séparative aux endroits prévus au plan d'aménagement. Toutefois

L'implantation sur la limite séparative est limitée à 1 niveau habitable (5,50 m maximum au faitage) sur une largeur minimum de 3 m. En ce qui concerne les pospects des autres façades ils seront identiques à ceux mentionnés à l'article 2.7.1.

2.7.4. Les lots 12 et 13, 14 et 15, 35 et 35, 41 et 42 devront obligatoirement être jumelés conformément aux indications portées au plan d'aménagement en respectant par ailleurs les dispositions de l'article 2.7.1.

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.9. - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2.10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie. Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faitage.

Pour les lots 1 à 6, 22 à 25, 31, 32, 44, 45 la partie de bâtiment pouvant être implantée en limite séparative sera limitée à 5,50 m au faitage.

Article 2.11 - Aspect extérieur

2.11.1 Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales), afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

2.11.2. Toiture

Le sens des lignes de faitage principal sont imposées conformément au plan d'aménagement. Les toitures seront à 2 pentes sauf pour les bâtiments comportant une ligne de faitage secondaire pour lesquels seront autorisés 2 pentes par ligne de faitage.

Les pignons sur rue sont interdits sauf pour les parcelles d'angles n° 1, 13, 14, 25, 26 et 30 pour lesquelles un pignon pourra être autorisé sur la rue perpendiculaire au sens du faitage principal.

Lorsqu'un bâtiment s'implante en limite de propriété, le sens du faitage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite séparative, sur la partie accolée.

Dans le cas des maisons jumelées lots 12 à 15, 34, 35, 41, 42 ainsi que pour les lots 1 à 6, 22 à 25, 31, 32, 44, 45 pouvant recevoir des parties d'immeubles sur un niveau en limite séparative, le premier constructeur imposera sa pente de toiture au constructeur qui s'accolera à son bâtiment.

Les pentes sont limitées à 35° et au minimum celles autorisée par les règles de construction sans jamais être inférieures à 22°.

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m
Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte rouge en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.11.3. Façades

Aucune différence du nu de façade supérieure à 0,05 m ne sera tolérée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspect d'enduits sont possibles :

- jeté à la truelle
- gratté
- taloché fin

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.11.4. Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale
- les loggias en toiture à condition que leur largeur soit égale à un multiple des percements de façade.

2.11.5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.11.6. Les constructions annexes sont interdites. Seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges. *sauf pour la hauteur maximale des annexes*

2.11.7. Tout remodelage de terrain est proscrié. Les seuils d'entrée ne pourront se situer à plus de 0,50 m de hauteur par rapport au niveau de la voie. Le niveau des éventuels garages en sous-sol ne pourra se situer à moins de 0,60 m de profondeur par rapport au niveau de la voie.

2.11.8. D'une manière générale est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.11.9. Clôtures

Les clôtures sur rue, sur place publique seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,30 m de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie. Lorsqu'elles sont situées entre les murets de protection des arbres installés par la Ville elles se raccorderont au niveau de ceux-ci. Ces murs pourront recevoir une pallissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur total (mur + pallissade) ne pourra excéder 1,10 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives sur une longueur minimum de 6 m mesurée depuis la limite d'emprise du domaine public. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,90 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselone naturelle ou teinte identique. Les pilliers maçonnés sont interdits.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Pour les lots 11 et 16, l'emprise minimum de l'aire de stationnements non close est imposée conformément au plan d'aménagement afin de permettre l'accès aux coffrets techniques implantés sur la limite séparative.

Les clôtures sur limites séparatives au delà des retours prévus ci-dessus pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir soit une pallissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures sur les limites arrières des lots de 1 à 11 ainsi que sur les limites arrières des lots 27 à 29, 31 à 39, et 43 à 45 donnants sur l'espace vert public, seront constituées par des murs bahuts dont les hauteurs et les niveaux seront

indiqués par les Services Techniques Municipaux lors de la construction de ces clôtures. Ils seront obligatoirement surmontés d'un maillage plastifié de couleur vert foncé d'une hauteur de 1,20 m.

Article 2.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement. Le stationnement réalisé dans la construction sera pris en compte pour une aire. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire.

Article 2.13 - Espaces libres et plantations privées

2.13.1. Les parties de terrain situées entre les voies publiques et les constructions devront obligatoirement être engazonnées et pourvues de plantations ornementales vivaces, à l'exception des surfaces traitées et destinées aux accès et aires de stationnement.

2.13.2. Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

2.13.3. Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.13.4. Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation de 2 arbres à tige par logement.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.14.1. Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 11.440 m².

3.14.2. Répartition par lot

La répartition par lot de la surface hors oeuvre nette constructible sera proportionnelle à la surface de chaque lot.

Article 3.15 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION IV : DIVERS

Article 4.16 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collecte des ordures ménagères - Autres

4.16.1. Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect des secteurs ZE 2 et ZE 3 ne s'ent trouvent pas altérés.

4.16.2. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts et sur les parties communes aux secteurs ZE 2 et ZE 3.

4.16.3. Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

4.16.4. En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

4.16.5. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.

4.16.6. Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis de construire.

4.16.7. Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.

4.16.8. Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser sois-même à cette effett tout ou partie du terrain ou des constructions.

4.16.9. La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs-poubelles.

4.16.10. L'acquéreur s'oblige à accepter toute servitude résultant de l'installation sur son mur de clôture d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc...).

4.16.11. L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire du terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux et que tout enlèvement de ces derniers seront rétablit à charge de l'acquéreur.

4.16.12. Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

Le présent Cahier des Charges approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 19 mai 1988, sera annexé à chaque acte de vente.

ZAC DU VAL-MARIE
Secteur "Les Prairies"

Etat des lots commercialisés

LOT	SECTION	NUMERO	SURFACE	PRIX H.T.	S.H.O.N. <i>en m²</i>
1			4,70 a	145.700,-	259
2			4,68 a	145.080,-	258
3			4,96 a	153.760,-	274
4			5,23 a	162.130,-	289
5			5,24 a	162.440,-	289
6			4,79 a	148.490,-	264
7			6,19 a	191.890,-	342
8			5,55 a	172.050,-	306
9			4,92 a	152.520,-	272
10			4,28 a	132.680,-	236
11			6,79 a	210.490,-	375
12			3,60 a	111.600,-	199
13			3,42 a	106.020,-	189
14			3,13 a	97.030,-	173
15			3,38 a	104.780,-	187
16			5,48 a	169.880,-	302
17			4,48 a	138.880,-	247
18			5,05 a	156.550,-	279
19			5,53 a	171.430,-	305
20			5,24 a	162.440,-	289
21			4,49 a	139.190,-	248
22			5,80 a	179.800,-	320
23			5,59 a	173.290,-	308
24			5,18 a	160.580,-	286

25			4,33 α	134.230,-	239
26			6,90 α	213.900,-	380
27			5,38 α	166.780,-	297
28			4,80 α	148.800,-	265
29			4,22 α	130.820,-	233
30			4,32 α	133.920,-	238
31			3,64 α	112.840,-	201
32			3,64 α	112.840,-	201
33			4,01 α	124.310,-	221
34			3,30 α	102.300,-	182
35			3,30 α	102.300,-	182
36			4,93 α	152.830,-	272
37			3,91 α	121.210,-	216
38			6,19 α	191.890,-	342
39			3,91 α	121.210,-	216
40			4,93 α	152.830,-	272
41			3,30 α	102.300,-	182
42			3,30 α	102.300,-	182
43			4,01 α	124.310,-	221
44			3,64 α	112.840,-	201
45			3,64 α	112.840,-	201
			207,30 α	6.426.300,-	11.440



CAHIER DES CHARGES

Applicable au secteur ZF 3

"LE CLOS DES PRUNELLIERS"

Approuvé par D.C.M.
en date du 18 Mai 1995

Maitre d'Ouvrage : VILLE de THIONVILLE

TITRE II : DISPOSITIONS D'URBANISME

Caractère du secteur ZF 3

La zone couvrant le secteur ZF 3 se situe entre le lotissement E.D.F. (ZF 1), la zone ZD 5 et la zone commerciale et artisanale (ZG), dont elle sera partiellement séparée par une haie. Elle est destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation avec une majorité de bâtiments isolés.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Toutes constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation, à l'exception des professions libérales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2.1 - Accès et voirie

Il est précisé que l'écoulement des eaux de ruissellement sur le domaine public est interdit et que la pose d'un caniveau à grille destiné à recueillir les eaux devra obligatoirement être réalisé, notamment au droit des accès garages et aires de stationnement.

Article 2.2 - Desserte par les réseaux

2.2.1 - Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement public conformément aux normes du Service Assainissement de la Ville de THIONVILLE.

Tous les effluents de la propriété privée (eaux usées et eaux pluviales) seront évacués par l'intermédiaire du raccord à l'égout (un seul par construction) dans la boîte de branchement située sur la propriété privée, mise en place par l'aménageur.

2.2.2 - Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau d'eau. Le branchement sera réalisé par les Services Techniques Municipaux. Le branchement sur le réseau public, réalisé jusqu'au compteur est à la charge de la Ville qui en restera propriétaire. Le compteur sera placé dans un regard abri hors gel en limite de propriété. La protection du regard abri-compteur contre les risques de détérioration sera de la responsabilité du propriétaire.

2.2.3 - FRANCE TELECOM

Une chambre type LOT, réalisée à la charge de la Ville desservira chaque parcelle à 1,20 m de la limite de propriété et à l'intérieur de celle-ci. Il sera demandé à l'acquéreur de poser un fourreau préaiguillé en polyéthylène de ϕ 34 x 40 en liaison directe entre la chambre LOT et la boîte de raccordement intérieur au logement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

2.2.4 - Télédistribution

Il sera demandé à l'acquéreur de poser un fourreau préaiguillé en polyéthylène de ϕ 34 x 40 en liaison directe entre la chambre LOT (commune FRANCE TELECOM - TELEDISTRIBUTION) et la boîte de raccordement intérieur au logement.

Le câblage sera ensuite réalisé par les gestionnaires de ces réseaux après demande de réception et d'abonnement de l'acquéreur.

Il est bien entendu que la présence du réseau de télédistribution par câble entraîne l'interdiction formelle de dresser les antennes de télévision, de radio ou de paraboles apparentes.

2.2.5 - E.D.F.

Les coffrets techniques avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Avant tout commencement des travaux, l'acquéreur prendra contact avec l'agence E.D.F. du VAL MARIE.

2.2.6 - G.D.F.

Les coffrets techniques avec compteurs sont fournis et posés par la ville en limite et à l'intérieur de la propriété.

Le branchement du coffret au robinet d'arrêt intérieur à la construction sera réalisé par l'installateur-sanitaire après demande d'abonnement et à la charge de l'acquéreur.

Article 2.3 - Caractéristiques des terrains

Le secteur 2F 3 représente une superficie de 26.930 m² divisée en 31 lots et comprenant également les voiries et espaces verts.

Article 2.4. - Implantation des constructions et des faitages par rapport aux emprises publiques

Les constructions s'inscriront dans le périmètre figurant au plan masse du lotissement avec un recul minimum de 5,00 m.

La direction des façades sur rue, ainsi que le sens principal des lignes de faitage (60 % minimum) seront obligatoirement perpendiculaires aux limites séparatives sur lesquelles les bâtiments seront implantés.

Article 2.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D'une manière générale, les bâtiments sont implantés à une distance égale à la demi-hauteur sous égout de toiture ($h/2$) avec un minimum de 3 m, débord de toiture compris. *⇒ 3,00 m au de mur.*

Les lots 1 à 3 - 5 à 8 et 14 à 18 pourront planter, sur la limite séparative et sur une bande de 3 m comme indiqué au plan masse, un bâtiment de 2,50 m maxi de hauteur sous égout et 4,50 maxi au faitage.

Article 2.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2.7 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 40 % de la surface du terrain.

Article 2.8 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade depuis l'égout de toiture jusqu'au sol naturel avant tout remodelage.

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout et 9 m au faitage.

Article 2.9 - Aspect extérieur

2.9.1 - Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction (en adoptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales) afin qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines, tant par leur implantation, leur orientation, leurs matériaux de façade, leur couleur, que la nature des matériaux de couverture.

Une attention toute particulière sera portée aux parcelles situées aux angles de rues, et plus particulièrement les lots 9 et 31. Un traitement spécifique sur l'angle de rue sera exigé.

2.9.2 - Toiture

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes avec la ligne principale de faitage perpendiculaire aux limites séparatives (60 % minimum).

En façade : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m.

Sur pignons : les débords de toiture formant corniche n'excéderont pas 0,50 m

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de la tuile de teinte à dominante rouge, en terre cuite ou en béton teinté dans la masse, le brun étant interdit. Tout autre matériau de couverture est interdit.

2.9.3 - Façades

Les enduits seront à dominante de chaux et de sables de provenances diverses, ce qui permettra des tonalités colorées variées.

Trois aspects d'enduits sont possibles :

- . jeté à la truelle
- . gratté
- . taloché fin

Les différentes colorations seront indiquées à la demande de permis de construire.

2.9.4 - Fenêtres

L'éclairage des espaces sous toiture pourra se faire par :

- des fenêtres de toit à condition que leur forme soit régulière, que leur implantation respecte le rythme des percements de façade,
- des lucarnes saillantes à condition que leur toiture soit d'une pente égale à celle de la toiture principale.

2.9.5 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale, en ce qui concerne la nature des enduits et leur teinte.

2.9.6 - Les constructions annexes sont interdites ; seul un agrandissement du bâtiment principal est admis sous réserve du respect des prescriptions du présent cahier des charges.

2.9.7 - Tout remodelage de terrain est proscrit au-delà de $\pm 15\%$. Les seuils d'entrée (hall et garage) se situeront à $\pm 0,50$ m par rapport au niveau du terrain naturel avec une pente maximale de $\pm 15\%$ par rapport à la voirie.

2.9.8 - D'une manière générale, est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (ainsi, les revêtements de façade en plastique).

2.9.9 - Clôtures

Les plans de la clôture seront obligatoirement joints au dossier de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures sur rue seront constituées obligatoirement par un mur bahut de 0,40 m de hauteur moyenne par rapport au niveau fini de la voirie.

Ces murs pourront recevoir une palissade (bois, fer, plastique) d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur totale (mur + palissade) ne pourra excéder 1,20 m par rapport au niveau de la voie publique. Le même type de clôture est imposé sur les limites séparatives depuis la limite d'emprise du domaine public jusqu'à l'aplomb de la façade principale. Le niveau dessus mur bahut sera obligatoirement horizontal par rapport au niveau du mur bahut sur rue et sa hauteur ne pourra excéder 0,70 m. La finition sera réalisée par un enduit lisse type chaux de Wasselonne naturelle ou teinte identique.

Les piliers maçonnés sont interdits ; seuls sont autorisés les poteaux en bois, fer, plastique, en harmonie avec la palissade.

L'implantation de ces clôtures devra laisser libre l'accès à l'aire de stationnement non couverte dont l'aménagement est obligatoire.

Les clôtures sur limites séparatives au-delà des retours prévus ci-dessus pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur moyenne de 0,30 m par rapport au terrain naturel. Elles pourront recevoir, soit une palissade identique à celle existante sur rue, soit un maillage plastifié couleur vert foncé d'une hauteur moyenne de 1,20 m. La hauteur totale (mur + maillage) ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque bâtiment devra être assuré en dehors des voies publiques sur la propriété privée.

Un minimum de 2 aires de stationnement devra être prévu par logement, en plus des garages couverts. Afin de faciliter l'utilisation de l'aire de stationnement non couverte, il est rappelé que la clôture sur rue devra être réalisée sur le périmètre intérieur de cette aire. Une aire de 5,00 m de large sur 5,00 m de profondeur minimum sera réservée à cet effet, devant l'accès aux garages.

Article 2.11 - Espaces libres et plantations privées

2.11.1 - Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres d'essence régionale.

Les haies, à planter par la ville sur les lots 12 à 21 (suivant plan de masse) et en fond de parcelle privative, seront intégralement à conserver, à maintenir à une hauteur maximale de 2 m, et figureront sur la demande de permis de construire.

2.11.2 - Les plantations devront être réalisées au plus tard 2 ans après l'occupation du bâtiment.

2.11.3 - Il est fait obligation à chaque constructeur d'entreprendre la plantation de 2 arbres à haute tige par logement.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3.1 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas indiqué de C.O.S.

3.1.1 - Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible autorisée sur la zone est de 9.640 m² (moyenne par logement : 310 m²).

Article 3.2 - Dépassement de la densité

Sans objet.

SECTION 4 : DIVERS

Article 4.1 - Tenue générale - Publicité - Etalages - Collectes des ordures ménagères - Autres

- 4.1.1 - Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les espaces libres et les voies, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect du secteur ZF 3 ne s'en trouvent pas altérés.
- 4.1.2 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, dans l'emprise des voies, espaces verts.
- 4.1.3 - Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan d'aménagement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- 4.1.4 - En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.
- 4.1.5 - L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les étendoirs pourront être installés au fond des lots, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par un rideau de verdure.
- 4.1.6 - Tous les éléments d'architecture rapportés tels que barbecue, piscine, pergola, etc... devront figurer sur la demande de permis de construire ou faire l'objet ultérieurement, d'une demande de permis de construire.

- 4.1.7 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle devront être aménagés et convenablement entretenus.
- 4.1.8 - Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.
- 4.1.9 - La collecte des ordures ménagères se fera par les Services Municipaux. La fréquence et les conditions de ramassage sont arrêtées par ces derniers en fonction des possibilités du Service. Actuellement, le nombre de ramassages hebdomadaires est de trois et la collecte est faite par sacs poubelles.
- 4.1.10 - L'acquéreur s'oblige à accepter et supporter toutes servitudes résultant de l'installation sur sa propriété d'ouvrages d'utilité publique (bornes E.D.F., bornes P.T.T., éclairage public, etc..., drainage de fond de parcelle) et permettre ainsi leur libre accès aux services gestionnaires.
- 4.1.11 - L'acquéreur devra, préalablement à tous travaux, protéger les bornes et repères cadastraux, afin d'éviter des déplacements même minimes. Le propriétaire de terrain sera responsable du maintien des repères cadastraux. En cas d'enlèvement de ces derniers, leur rétablissement sera pris en charge par l'acquéreur.
- 4.1.12 - Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.