

LBA2



MAITRE DE L'OUVRAGE

Commune de BERG SUR MOSELLE

85, Grand'Rue
57570 BER SUR MOSELLE

Lotissement communal " L' Atrium "

57570 BER SUR MOSELLE

REGLEMENT



MAITRISE D'ŒUVRE

Architectes

EURL BOLZINGER Architecte
3, Passage du Quartier
57100 THIONVILLE
tél: 03.55.18.26.46

Bureau Etude Structure

SECALOR
ZA CD 155B
57245 PELTRE

1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé: " L' Atrium "

Il est opposable à quiconque détient et occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des terrains du dit lotissement. Il est rappelé dans tout acte de vente ou de location.

Il s'applique sur tous les terrains situés à l'intérieur du périmètre cerné d'un trait pointillé fort sur le Plan de composition - règlement graphique.

Les parcelles sont situées en zone UBc et sont soumises aux articles UB1 à UB15 du POS.

Le chapitre 2 du présent règlement apporte les précisions et compléments aux dispositions de certains articles du document administratif (POS de la commune).

2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 Taille et forme des parcelles

Se reporter au règlement graphique annexé.

2.2 Modalités d'implantation des constructions

Le plan de composition - règlement graphique et la surface hors œuvre nette maximale constructible de chacun des terrains fixent sur chaque parcelle une emprise constructible à l'intérieur de laquelle l'implantation de la construction principale est libre.

L'implantation en limite est autorisée.

2.3 Viabilités

Les voies et réseaux divers sont destinés à être classés dans le domaine public après réalisation des travaux.

Les acquéreurs devront tenir compte de la présence des équipements de viabilité (candélabres, coffrets, etc...) pour réaliser leur accès de garage ou piétons, sachant que les ouvrages communs sont prioritaires sur les aménagements privés.

2.4 Surface de plancher

La surface maximale de plancher constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est définie par le tableau joint en annexe.

2.5 Assainissement

Eaux usées

L'assainissement sera de type collectif.

Chaque acquéreur aura à sa charge le branchement sur le regard EU en attente en limite de propriété

Eaux pluviales

Chaque parcelle à bâtir sera équipée en limite séparative au point bas du terrain, d'un système d'échelles à eau, assurant une évacuation des EP par infiltration naturelle dans le sol

Les acquéreurs auront obligation de raccorder leur réseau EP sur ces collecteurs.

2.6 Aspect extérieur

Les dossiers de demande de permis de construire seront soumis à l'avis de l' Architecte des Bâtiments de France

Les indications suivantes sont données d'ordre général.

Elles doivent tenir compte, au cas par cas, des usages et des règlements locaux, notamment en ce qui concerne les matériaux de couverture, les teintes d'enduits de façade et les couleurs des menuiseries.

La rencontre de l' architecte des bâtiments de France, dont l'accord peut être requis, est souvent souhaitable en amont du dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Ces critères ont pour objectif de promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère du cadre de présentation des monuments historiques. Cette qualité profite à tous et à chacun.

Un projet neuf, ou l'extension d'un édifice existant, peut s'inspirer soit de l'architecture traditionnelle, soit de l'architecture la plus contemporaine.

En revanche, les projets hybrides qui reprendraient des éléments de l'une ou de l'autre tradition ne sont pas acceptables

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

Pour les constructions neuves inspirées de l'architecture traditionnelle:

Implantation du bâti à rapport au terrain naturel

Pour limiter les mouvements de terrain, l'accès à l'entrée principale est de plain pied avec le terrain naturel ou situé à une altitude de + ou - 0,50m maximum du terrain naturel.

Lorsque le séjour est prévu en rez de chaussée, une terrasse de plain pied peut être implantée dans son prolongement.

Volumétrie

Les constructions sont composées d'un volume principal simple, sans décrochements, et d'un volume annexe au maximum éventuellement.

Toitures

Les volumes sont couverts d'une toiture à 2 pans au faitage parallèle à la voie.

La couverture est réalisée soit en tuiles à emboîtement à double côte de terre cuite rouge naturel posées à raison de 12 à 13 par m², soit en tuiles canal de terre cuite rouge naturel.

Les chassis de toit sont autorisés dans la limite de deux unités par pan de toiture.

Chacun présente des dimensions maximales de 0,80 x 1,00m. Ils doivent être encastrés dans le plan de la couverture, sans débords ni costières apparentes et implantés dans l'axe des percements ou ouvertures de la façade.

Ils sont positionnés dans le tiers bas de la couverture.

Les ouvrages accessoires sont en zinc naturel.

Les panneaux photovoltaïques sont tolérés lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et sous réserve d'être posés en bande, dans le plan de la couverture, sans débords, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture.

Façades.

Les façades ne peuvent présenter ni frontons ni avant-corps et ne sont pas biseautées.

Les enduits sont réalisés au mortier de chaux et sable local ou autre enduit non pelliculaire avec une finition talochée.

Les angles saillants sont exécutés sans cornière ni baguette.

Les finitions grésées ou " ribée " sont proscrites.

Une façon de sous-bassement d'une hauteur de 0,50m environ peut être réalisée au pourtour des constructions en pied de façades.

Des encadrements en enduit d'une largeur de 0,18m à 0,20m sont imposés lorsque des volets battants en bois plein sont prévus. Ils sont alors en légère saillie par rapport à la façade (quelques millimètres à 1 cm), et présentent une finition lissée ou talochée.

Ils peuvent recevoir une peinture à la chaux ou aux silicates d'un ton légèrement différent des parties courantes de l'enduit.

Les encadrements ne sont pas imposés dans le cas de volet roulants.

Les balcons sont de forme rectangulaire.

Les garde-corps serruriers, en fers pleins, sont composés d'un barreaudage vertical sobre et laqués de teinte foncée.

Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont proscrits.

Menuiseries

Les fenêtres sont à deux vantaux, ouvrant à la française et présentent un rapport hauteur/largeur compris entre 1,3 et 1,6. Elles sont en bois, ou en aluminium, laqué blanc cassé RAL 9001.

Le nombre des gabarits de fenêtres est limité à trois par maison.

Les oculi et œil-de-bœuf ne sont pas autorisés.

Les volets roulants sont autorisés lorsqu'ils sont posés sans caisson apparent.

Les volets battants, en bois plein avec barres sans écharpes, les portes d'entrée et de service sont peintes d'une même couleur. Cette couleur peut être:

- soit de teinte sombre:	bleu	RAL	5003 ou 5010
	vert	RAL	6001 ou 6005
	bordeaux	RAL	3004
	gris anthracite	RAL	7016
	etc...		
- soit de teinte pastel:	bleu clair	RAL	5012
	bleu pigeon	RAL	5014
	vert pâle	RAL	6021
	petit gris	RAL	7000
	etc...		

au choix du maître d'ouvrage, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France au cas par cas.

La couleur noire, les tons bois (chêne clair, châtaigner...), les lasures et les vernis ne sont pas autorisés.

Les portes de garage, basculantes ou coulissantes, sont en bois, en métal ou en aluminium et à lames verticales, laquées et de la même teinte que les portes d'entrée et de service ou que la teinte de l'enduit. Les portes de garage sectionnelles ne sont pas autorisées pour les maisons inspirées de l'architecture traditionnelle.

Pour les constructions neuves inspirées de l'architecture contemporaine:**Implantation du bâti à rapport au terrain naturel**

Pour limiter les mouvements de terrain, l'accès à l'entrée principale est de plain pied avec le terrain naturel ou situé à une altitude de + ou - 0,50m maximum du terrain naturel.

Lorsque le séjour est prévu en rez de chaussée, une terrasse de plain pied peut être implantée dans son prolongement.

Volumétrie

Les constructions sont composées de deux à trois volumes maximum.

Toitures

Les constructions peuvent être couvertes de toits à faible pente en zinc posé à joints debout et débords de toiture, ou bien de toitures terrasses. Ces dernières sont obligatoirement végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles.

Lorsqu'elles sont accessibles, les toitures terrasses sont revêtues d'un platelage bois.

Façades.

Les enduits sont de couleur blanc cassé, sable, gris clair à gris moyen, gris bleuté ou ocre.

Les angles saillants sont exécutés sans cornière.

Une différenciation d'enduit est possible sur une surface ou un volume entier.

Les façades peuvent être tout ou partiellement revêtues de bardage en bois naturel, de type mélèze, sans lasure, ni vernis ou par un bardage métallique à cassettes.

Des vêtements réalisés à l'aide de panneaux de produits dérivés du ciment peuvent être autorisés.

Menuiseries

Les ouvertures contemporaines sont favorisées: grandes baies, fenêtre bandeau, fenêtre dangle...

Les menuiseries, en bois ou en aluminium, sont de couleur gris foncé (RAL 7016), gris ardoise (RAL 7015), ou gris graphite (RAL 7024).

Les portes de garage peuvent être des portes sectionnelles en bois, en aluminium ou en métal, peintes dans la même teinte que les autres menuiseries.

2.7 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Un soin particulier doit être réservé au traitement des abords des constructions.

Clôtures

La clôture est le premier élément que le passant voit de votre domicile. Par conséquent, lorsqu'elle est prévue, la clôture sur rue doit faire l'objet d'une attention particulière pour pouvoir s'harmoniser dans ses teintes et son dessin avec la façade de la maison.

Les parties arrières et latérales des parcelles peuvent être closes plus simplement à l'aide de panneaux rigides ou de grillage tendu par exemple. Les clôtures arrières peuvent être également doublées de pare-vue en bois naturel ou de haies vives plantées d'espèces locales.

La hauteur des clôtures est généralement limitée à 2,00m en limite arrière et à 1,50m en limite latérale.

Pavages, dallages et revêtements de sols extérieurs.

La pose de matériaux naturels est vivement conseillée.

Pour des raisons de développement durable, l'emploi de techniques drainantes pour leur mise en œuvre est encouragée.

Bâtiment annexe.

Par l'effet de mitage qui en résulte, construire plus d'un bâtiment annexe par parcelle est de nature à dégrader la qualité tant des abords d'un monument historique que du quartier dans lequel est bâtie une maison.

Dans la cas de la construction d'une annexe, sa surface est limitée à 20 m² et sa hauteur maximale est fixée à 3,20m. Elle doit en outre être implantée soit en limite de propriété en fond de parcelle, soit à l'immédiate proximité de la construction principale.

Les abris en tôle laquée et les chalets de jardin préfabriqués couverts en bardeaux bitumineux ne sont pas autorisés.

Plantations

Les parcelles sont plantées d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'ornement, d'espèces locales à raison d'un arbre par 30 m² bâtis environ.

D'autres plantations peuvent compléter le dispositif au choix du maître d'ouvrage

Berg sur Moselle, le 15 mars 2017

Katia GENET MAINCION
Maire de Berg sur Moselle



10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10