

**COMMUNE
DE CHARLY-ORADOUR**

**ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION ET
D'AUTORISATION DE DIFFERER LES
TRAVAUX DE FINITION**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

PA 057 129 17M0001

Demande déposée le 09/01/2017 et complétée le 27/04/2017			<u>Nature des Travaux :</u> Lotissement de 22 lots + 2 macrolots
<u>Par :</u>	SARL TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier		
<u>Demeurant à :</u>	21 Rue de Sarre 57070 METZ		
<u>Sur un terrain sis :</u>	Route de Metz Lieu-dit Sur Herscheträie 57640 CHARLY-ORADOUR	<u>Parcelle(s) :</u> 02 0329	<u>Surface de plancher créée :</u>

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, L442-1 et suivants, R421-1 et suivants, R442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu le Permis d'Aménager n° PA 057 129 17M0001 délivré en date du 24.07.2017,

Vu la demande d'autorisation de différer les travaux de finition et de vente des lots par anticipation effectuée par la SARL TERRALIA AMENAGEMENT,

Vu la garantie d'achèvement des travaux de finition octroyée par la Banque Européenne du Crédit Mutuel en date du 16.07.2018,

ARRÊTE

Article 1 : La SARL TERRALIA AMENAGEMENT représentée par M. Olivier MARTZEL est autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par le permis d'aménager.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, verser les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux à l'une des personnes visées à l'article R. 442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à compter du 01 janvier 2021,

Article 2 : La SARL TERRALIA AMENAGEMENT est autorisée à différer les travaux de finition énumérés à l'article R442-13a du code de l'urbanisme, à savoir : la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Article 3 : Les travaux de finition devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 4 : Les permis de construire ne pourront être délivrés, pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés, à l'exception des travaux de finition différés.

Un certificat par lequel le lotisseur atteste, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements, devra être joint à la demande de permis, conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Si la garantie d'achèvement n'a pas été mise en œuvre, les obligations du garant cesseront à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévu à l'article R462-6 du code de l'urbanisme, pour autant que l'achèvement et la conformité des travaux n'aient pas été contestés par l'autorité compétente.

Article 6 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, conformément aux dispositions prévues par l'article L.424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa notification.

CHARLY-ORADOUR, le 11/09/2018

Le Maire,

René HUBERTY



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Mairie de CHARLY ORADOUR

16A, rue du 10 Juin

57640 Charly Oradour

Lotissement : « Les jardins de charly 1 et 2 »

Commune : CHARLY (57640)

Permis d'aménager : PA 05712917M0001 délivré le 24 Juillet 2017

PA 05712917M0002 délivré le 24 Juillet 2017

Objet : Demande d'autorisation de différer les travaux de **finition** et de vente des lots par anticipation

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur, par la présente, de solliciter la délivrance d'un arrêté de différer les travaux de finition et de l'arrêté d'autorisation de vente des lots prévu à l'article R 442-13 b) du code de l'urbanisme (autorisation de vente des lots) concernant nos permis d'aménager cités ci-dessus.

À cet effet, nous vous joignons l'original de l'attestation de **garantie bancaire d'achèvement des travaux de finition** du lotissement « les jardins de CHARLY », situé à Charly Oradour.

Nous prenons l'engagement de réaliser les travaux de finition avant le 31 décembre 2020.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier MARTZEL

Gérant



Pièce jointe : Attestation de garantie bancaire d'achèvement des travaux de finition du lotissement

GARANTIE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE FINITION
(sous forme de cautionnement solidaire – article R.442-13(a) et R.442-14 (b) du Code de l'Urbanisme)

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR, dont le siège social est situé à 4 RUE RAIFFEISEN 67913 STRASBOURG CEDEX 9, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379 522 600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG.

Représentée par :

- **Madame Fanny ROYER**
- **Monsieur Yvan HENTSCHEL**

Ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoir consentie en date du 12 mai 2017 par M. Olivier CHAMBAUD, membre du Directoire, agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 03 avril 2017 par M. René DANGEL, président du directoire.

Ci-après dénommée le « **Prêteur** » ;

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Aux termes d'un acte de vente reçu le 21/12/2017 par Maître FRISCH titulaire d'un Office Notarial sis à METZ, la société **TERRALIA AMENAGEMENT**, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 EUR, ayant son siège social sis à 21 RUE DE SARRE 57070 METZ, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 808 507 487 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ

(Ci-après dénommée l' « **Emprunteur** »)

A acquis un terrain situé à 57640 CHARLY-ORADOUR d'une surface de 28 932 m², figurant au cadastre sous les références Section 2, numéro 329, Lieudit « *sur hescheträie cote rupig* ».

Sur lequel il envisage de réaliser un lotissement qui comportera :

Composition	Surface à vendre	Nombre de lots	Surface plancher (m ²)	Surface moyen du lot (m ²)
Lots individuels	16 960	33	0	513,93
Lots collectifs	4991	3	0	1663,66

Les permis d'aménager relatifs à l'opération envisagée ont été délivrés au profit de la SARL TERRALIA AMENAGEMENT par la Commune de Charly-Oradour le 24/07/2017 sous les numéros PA 057 129 17M0001 et PA 057 129 17M0002. Ils sont purgés de tout recours et insusceptibles de retrait administratif selon les attestations transmises par la Mairie en date du 24/10/2017 et par le Tribunal Administratif de Strasbourg le 24/10/2017.

Ils autorisent l'aménagement d'une surface de plancher respectivement de 5 999 et de 4 000 m².

La réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prescrites par les permis d'aménager ci-dessus visés sont ci-après désignés les « **Travaux de Finition** ».

L'Emprunteur et le Prêteur ont contractuellement convenu que le Prêteur délivrerait une garantie financière d'achèvement afférente aux Travaux de Finition dans le cadre de l'Opération, sous réserve que certaines conditions soient satisfaites. Lesdites conditions étant réalisées, l'Emprunteur a demandé au Prêteur, ce que le Prêteur a accepté, de délivrer la présente garantie financière d'achèvement, selon les termes et conditions des présentes.

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DU PRÊTEUR AU TITRE DE LA GARANTIE

Afin de permettre à l'Emprunteur de satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.442-13 (a) du Code de l'Urbanisme, le Prêteur délivre à ce dernier le cautionnement prévu à l'article R.442-14 (b) dudit code, en renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division, et à ce titre s'oblige, sous réserve des stipulations des présentes, envers les futurs attributaires des Lots, solidairement avec l'Emprunteur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des Travaux de Finition (ci-après dénommée, la « **Garantie** »).

ARTICLE 2 – PORTEE ET LIMITES DE LA GARANTIE

2.1 La Garantie est un engagement de financement, et non un engagement de réaliser ou de faire réaliser les Travaux de Finition;

2.2 La Garantie couvre la totalité des dépenses nécessaires à l'achèvement des Travaux de Finition;

2.3 La Garantie ne concerne que le financement des Travaux de Finition restant à exécuter et ne peut en aucune manière comprendre des situations de travaux qui seraient déjà réalisés et non payés ;

2.4 Le cas échéant, la Garantie ne pourra être mise en œuvre que conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R.442-17 du Code de l'Urbanisme.

2.5 Dans le cas où la Garantie serait amenée à jouer, le Prêteur se réserve expressément, pour lui-même et pour toute personne qu'il se substituerait, la possibilité de procéder à la vente des Lots non vendus ;

2.6 Par ailleurs, sont expressément exclus de la présente Garantie les excédents de dépenses qui résulteraient :

(i) des dépenses d'entretien et de gestion afférentes au lotissement ; et/ou des



modifications apportées au devis descriptif ou aux plans remis au Prêteur, à moins que ces modifications aient obtenu son agrément préalable ; et/ou

- (ii) des conséquences du non-respect du permis d'aménager, des règlements, des règles de l'art ; et/ou
- (iii) des vices de construction et autres relevant du régime d'assurance décennale obligatoire ;
- (iv) de l'installation de bancs, motifs décoratifs, accessoires ornementaux ou artistiques, aménagement des espaces verts hors plantations définies au permis d'aménager, de même que tout ce qui n'est pas strictement nécessaires à l'usage de la chose ; et/ou
- (v) des cas de force majeure habituellement reconnus par la Jurisprudence (grèves, tremblements de terre, explosions, cyclones, guerres civiles ou étrangères, etc...) ; et/ou
- (vi) des dépenses n'entrant pas dans le cadre du coût des Travaux de Finition.

ARTICLE 3 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

3.1 La Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Prêteur et conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R. 442-17 du Code de l'Urbanisme, par l'une des personnes suivantes :

- les attributaires de Lots,
- l'association syndicale,
- le maire de la commune,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ou
- le préfet.

3.2 Un attributaire de Lot qui met en jeu la Garantie doit être à jour de ses obligations au titre de l'acte de vente qui le concerne.

3.3 Un attributaire de Lot ne pourra se prévaloir que du défaut d'achèvement des Travaux de Finition concernant son propre Lot.

3.4 La défaillance de l'Emprunteur devra préalablement avoir été constatée par celui qui met en jeu la Garantie. Lorsque, par suite de cette défaillance, les travaux ne sont pas achevés dans le délai déterminé conformément aux dispositions de l'article R.442-16 du Code de l'Urbanisme, le Prêteur versera les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux :

- (i) soit à une personne que le Prêteur aura choisi de substituer à l'Emprunteur défaillant,
- (ii) Soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale, selon que la Garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires des Lots.



A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Emprunteur défaillant.

3.5 Avant tout versement, le Prêteur pourra exiger l'inscription du privilège des architectes et entrepreneurs prévu à l'article 2374.4° du Code Civil, dans le bénéfice duquel elle sera subrogée. Toute somme ainsi payée par le Prêteur le rendra créancier de l'Emprunteur à due concurrence du principal, intérêts et accessoires.

3.6 Le Prêteur en sa qualité de caution au titre de la Garantie disposera de tous les droits et recours dont dispose un établissement de crédit garant aux termes de l'article L.313-22-1 du Code Monétaire et Financier.

3.7 Le Prêteur se réserve le droit de demander à son seul gré la nomination d'un administrateur provisoire avant d'effectuer tout paiement au titre de la Garantie. L'Emprunteur autorise d'ores et déjà le Prêteur à solliciter, si besoin est, cette nomination auprès de l'autorité judiciaire compétente.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA GARANTIE

4.1 La Garantie entrera en vigueur dès lors que le premier acte de vente concernant un Lot aura été conclu par l'Emprunteur.

4.2 La Garantie prendra fin à la date de délivrance par la mairie compétente d'une attestation certifiant que la conformité des Travaux de Finition avec les permis d'aménager n'a pas été contestée.

ARTICLE 5 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires liés aux présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence dans leur application, seront supportés par l'Emprunteur.

ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE / ATTRIBUTION DE JURIDICTION

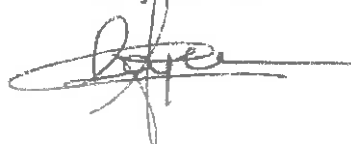
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Prêteur fait élection de domicile en son siège social comme indiqué ci-dessus.

Attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du ressort du domicile du Prêteur.

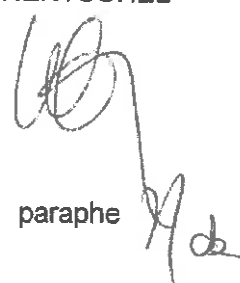
Fait à SCHILTIGHEIM le 16/07/2018 en un (1) exemplaire original.

BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL

Fanny ROYER



Yvan HENTSCHEL



paraphe

PA 057 129 17M0001

Demande déposée le 09/01/2017 et complétée le 27/04/2017		Reçu le 27 JUL. 2017 COMMUNAUTE DE COMMUNES "RIVES DE MOSELLE"	Nature des Travaux : Lotissement de 22 lots + 2 macrolots
Par :	SARL TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier		
Demeurant à :	21 Rue de Sarre 57070 METZ		
Sur un terrain sis :	Route de Metz Lieu-dit Sur Herschetraie 57640 CHARLY-ORADOUR	Parcelle(s) : 02 0329	Surface de plancher créée : Reçu le 27 JUL. 2017 COMMUNAUTE DE COMMUNES "RIVES DE MOSELLE"

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

Vu le Permis d'Aménager susvisé,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de CC Rives de Moselle - Pôle Assainissement en date du 18.07.17,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CC Rives de Moselle - Pôle Informatique en date du 30.01.2017,

Vu la consultation de Conseil Départemental,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de DDT de la Moselle / Service Aménagement – Biodiversité – Eau en date du 18.07.17

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 07.02.2017,

Vu l'arrêté SRA n° 2017/L54 en date du 06.02.2017 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif,

Vu l'avis favorable de la Mairie de Charly-Oradour en date du 16.02.2017,

Vu l'avis SDIS de la Moselle en date du 10.02.2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Société Mosellane des Eaux en date du 18.07.17

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'URM Service distribution en date du 15.02.2017,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est accordé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions, recommandations et observations jointes en annexe au présent arrêté, émises par :

- La CC Rives de Moselle - Pôle Assainissement dans son avis en date du 18.07.2017
- La CC Rives de Moselle - Pôle Informatique dans son avis en date du 30.01.2017,
- La DDT de la Moselle / Service Aménagement – Biodiversité - Eau / Police de l'eau dans son avis en date du 18.07.2017
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles dans son avis en date du 07.02.2017,
- Le Conseil Départemental dans son dernier avis rendu,
- La Société Mosellane des Eaux dans son avis en date du 18.07.2017,
- Le SDIS de la Moselle dans son avis en date du 10.02.2017,
- L'URM Service distribution dans son avis en date du 15.02.2017.

Article 3 : Le pétitionnaire est informé que le terrain, assiette de l'opération, est situé dans un périmètre susceptible de receler des vestiges archéologiques. **Ainsi, les travaux, de construction et/ou d'aménagement, ne pourront débuter qu'à l'issue de la réalisation du diagnostic archéologique prescrit par l'arrêté préfectoral SRA n° 2017/L54 en date du 06.02.2017 joint en annexe au présent arrêté.**

Article 4 : En application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme et conformément à l'avis de la CC Rives de Moselle – Pôle Informatique en date du 30.01.2017, le maître d'ouvrage devra équiper en lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique les lotissements pour lesquels une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 01.10.2016.

Article 5 : Le nombre maximal de lots dont la réalisation est autorisée est de 38. La surface de plancher maximale autorisée des constructions est de 5999 m².

Conformément à l'article R431-22 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de chacun des lots une attestation indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Cette attestation sera jointe à toute demande de permis de construire.

Article 6 : La division en lots, les travaux et l'édification des constructions devront être conformes aux pièces jointes en annexes au présent arrêté.

Article 7 : Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le plan de composition du projet (PA4) et le règlement du lotissement.

Article 8 : Le présent arrêté doit être joint aux actes de mutation ou de location des terrains.

Article 9 : Le permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement autorisé ne pourra être accordé avant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme.

Article 10 : Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, *« le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année »*.

Article 11 : Conformément à l'avis du SDIS de la Moselle en date du 10.02.2017, *« la défense contre l'incendie devra être assurée par un poteau d'incendie conforme aux caractéristiques suivantes :*

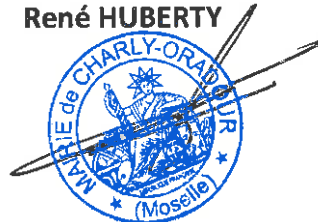
- Type normalisé de 100 mm piqué sur une canalisation de diamètre égal ou supérieur à 100 mm et installé conformément à la norme NF S 62 200 ;
- Débit minimum : 60m³/heure ;
- Situation à moins de 200 mètres de l'entrée des risques à défendre, par les voies de communication existantes ;
- Pression dynamique : comprise entre 1 et 4 bars ».

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa moyen vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa peut être consultée sur le site http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/.

CHARLY-ORADOUR, le 24/07/2017

Le Maire,

René HUBERTY



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

COMMUNE DE CHARLY-ORADOUR	PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------------------	---

PA 057 129 17M0001 M01			
Demande déposée le 15/11/2018		Avis de dépôt affiché le	
<u>Par :</u>	TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier	<u>Nature des Travaux :</u> Modification de périmètre de l'opération Création de 8 lots Intégration d'un règlement de lotissement	
<u>Demeurant à :</u>	21 Rue de Sarre 57070 METZ	Surface de plancher créée :	
<u>Sur un terrain</u> <u>sis :</u>	Route de Metz sur Herscheträie 57640 CHARLY-ORADOUR		
		<u>Parcelles(s) :</u>	02 0329

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

Vu le Permis d'Aménager susvisé,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM,

Vu l'arrêté n° PA 057 129 17 M0001 portant création du lotissement « Les Jardins de Charly 1 » délivré en date du 24.07.2017,



ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager modificatif est accordé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : La modification porte sur :

- Modification de périmètre de l'opération
- Création de 8 lots
- Intégration d'un règlement de lotissement

Article 3 : Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le plan de composition du projet (PA4) et le règlement du lotissement.

Article 4 : Toutes les autres dispositions prévues par l'arrêté initial restent applicables.

Article 5 : Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis d'aménager initial.

CHARLY-ORADOUR, le 13 DEC. 2018

Le Maire,

René Lussigny



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

MAIRIE
DE
CHARLY-ORADOUR
57640



05 NOV. 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CHARLY-ORADOUR

délibération :
D_2018_6_2

Nombre de conseillers en
exercice : 13

Présents : 9

Votants : 12

**Objet : DENOMINATION ET
NUMEROTATION DES RUES
AU LOTISSEMENT LES
JARDINS DE CHARLY**

L' an deux mille dix huit , le mardi 30 octobre à 17 h 00, le Conseil Communal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en Mairie de Charly-Oradour, sous la présidence de Monsieur HUBERTY René, Le Maire.

Date de convocation du : 18 Octobre 2018

Présents : Monsieur HUBERTY René, Monsieur BICARD Patrick, Madame CAMMARATA Maria-Elisa, Monsieur CAYOTTE Jean-Paul, Madame FLAHAUT Sophia, Madame GOEURLOT Myriam, Monsieur FOLMER Jean-Michel, Monsieur SALVARO Christophe, Monsieur GRABIAS Florent

Pouvoirs :

Monsieur OBERLE Francis a donné pouvoir à Monsieur BICARD Patrick
Madame FREYTHYER Fanny a donné pouvoir à Monsieur FOLMER Jean-Michel
Monsieur PINCEMAILLE Mickaël a donné pouvoir à Monsieur HUBERTY René

Absent(s) : Madame SEDICAUT Nathalie

Excusé(s) : Monsieur OBERLE Francis, Madame FREYTHYER Fanny, Monsieur PINCEMAILLE Mickaël

Secrétaire de Séance : Madame Maria-Elisa CAMMARATA

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal de la nécessité de dénominer et de numéroter les nouvelles rues du Lotissement "Les Jardins de Charly".
Il présente aux Conseillers Municipaux un plan fixant les numéros des parcelles et les limites des rues.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide la création et la dénomination des rues au lotissement "Les Jardins de Charly" suivant le plan joint à la présente :

- en rose sur le plan : rue de Heschetraie,
- en bleu sur le plan : rue de la Gentiane,
- en vert sur le plan : rue de la Verveine,
- en jaune sur le plan : rue de la Passiflore.

Il approuve à l'unanimité la numérotation de ces rues (côté gauche numéros impairs, côté droit numéros pairs) exceptée celle de la rue de Heschetraie, qui sera numérotée ultérieurement.

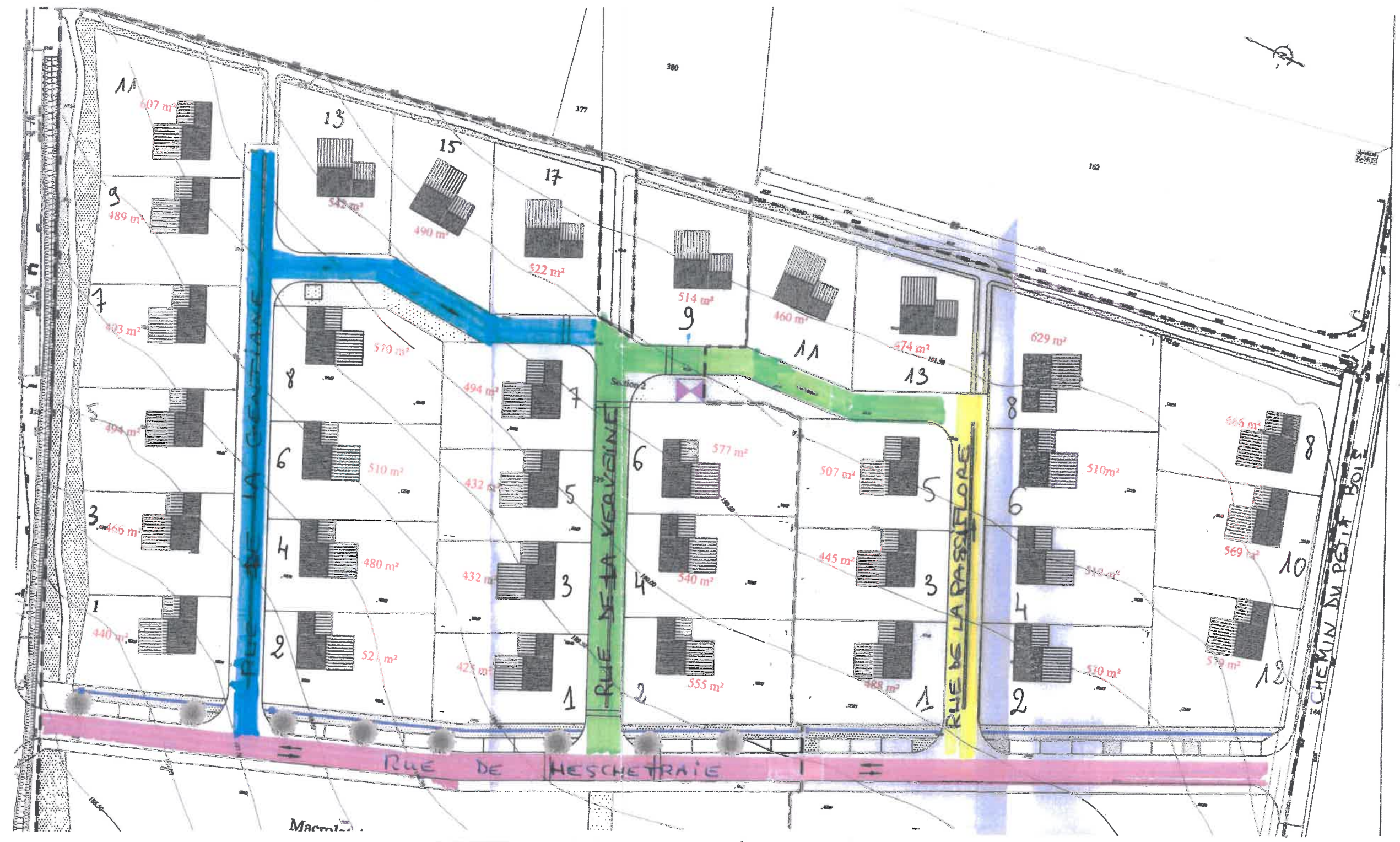
Le Conseil Municipal charge Monsieur le Maire de transmettre cette décision pour diffusion au lotisseur TERRALIA, aux propriétaires, ainsi qu'aux différentes administrations.

Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Emis le 30/10/2018, transmis en sous-préfecture et rendu
exécutoire le

Le Maire,
René HUBERTY





LEGENDE:

Espaces verts publics

Noue

Zone de constructibilité de la construction principale

Bande d'implantation des façades des constructions principales largeur 4.00m

Perimètre

Limite de constructibilité

Dalle (3x2.5) pour ordure ménagère

Nota: les espaces verts commun représente une surface de 8% de la surface du projet.

Rev.	Date	Dessiné par	Approuvé par	Modifications
0	19/12/2016	J. HELMER	L. ZABRESCAK	1ère édition
1	03/02/2017	J. HELMER	L. ZABRESCAK	Modif suite incomplet du 09/01/2017
2	21/03/2017	J. HELMER	L. ZABRESCAK	Modification suite remarques Rives de Moselle
3	02/10/2018	C. WISSMANN	L. ZABRESCAK	Modification Macrolots A et B + Périmètre



21 rue de Sarre
57070 METZ

COMMUNE DE CHARLY ORADOUR
Lotissement " Les Jardins de Charly 1 "

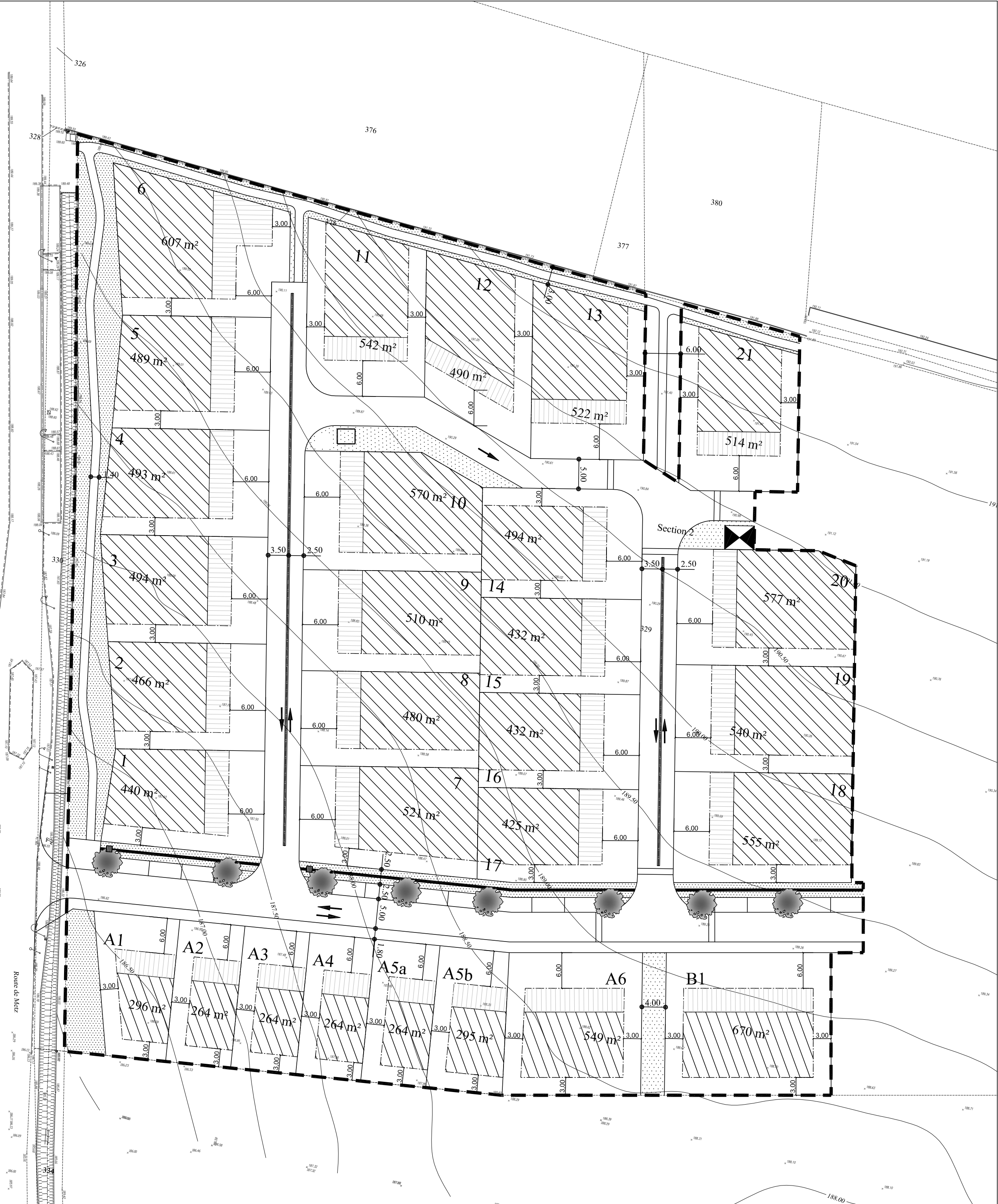
Phase :
Permis D'Aménager Modificatif PA 057 129 17M0001-M01

PLAN DE COMPOSITION ET
REGLEMENT GRAPHIQUE



Bureau d'études VRD
21, rue de Sarre
57070 METZ
Tél. : 03.87.50.03.04
Fax : 03.87.21.34.77
E-mail : sirus@sirus-vrd.eu

N° Plan :	PA4
Date de création :	19/12/2016
Ech :	1/500
Dessiné par :	J. HELMER
Vérifié par :	L. ZABRESCAK
Nom du fichier :	PA Tranche 1 ind 3.dwg
N° Affaire :	16.523



TERRALIA AMENAGEMENT

Lotissement « Les Jardins de Charly 1 »

A CHARLY ORADOUR(57)

Permis d'Aménager

PA 10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Modificatif PA 057 129 17M0001-M01

Maître d'œuvre :

SIRUS



21, rue de Sarre
57070 METZ

Tél. : 03 87 50 03 04
Fax : 03 87 21 34 77

Aménageur :

TERRALIA AMENAGEMENT

21, rue de Sarre
57070 METZ

Tél. : 03 87 50 03 00
Fax : 03 87 18 55 70

Commune de CHARLY ORADOUR

Lotissement « Les Jardins de Charly 1 »

Règlement de lotissement

Dispositions générales :

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Charly-Oradour, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (zone 1AU), les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement sur les parcelles A1 ; A2 ; A3 ; A4 ; A5a ; A5b ; A6 et B1 devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le présent règlement de lotissement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des terrains dudit lotissement.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots concerné par le présent règlement de lotissement.

Aspect extérieur :

L'accès à l'entrée principale de la construction sera de plain-pied avec le terrain naturel, ou situé à une altitude de +/- 0.50m maximum du terrain naturel.

Seules les toitures terrasses sont autorisées.

Les enduits de façade autorisés sont : RAL 7044 / 7038 / 7036 / 7047 / 7035.

Les façades peuvent être partiellement revêtues de bardage en panneaux fibrociment. Les bardages composites à base de résine sont interdits.

Les ouvertures d'aspect contemporain sont favorisées (grandes baies, fenêtres bandeau, fenêtres d'angle). Les couleurs des menuiseries autorisées sont : RAL 7012 / 7035 / 7016 / 7001.

Les portes de garage seront sectionnelles de teinte identique aux menuiseries.

Les clôtures en limite séparative ouest (limite agricole) seront exclusivement constituées d'un grillage rigide de teinte vert foncé doublé d'une haie vive, les brises-vue d'occultation type lattes ou lamelles à intégrer au grillage sont interdites.

Les annexes et les abris de jardins s'implanteront au minimum à 1 mètre de la limite séparative Ouest.

LA ZONE « 1AU »

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de l'extension urbaine du Petit Bois.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone destinée accueillir une opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies.
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.4 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- 3.5 Les accès aux parcelles agricoles doivent être recréés en cas de suppression.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.9 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir **clos et couvert**.

RESEAU DIVERS

- 4.10 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 10m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- 6.2 Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- 6.3 Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- 6.4 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- 6.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2 Les abris de jardins ou les annexes s'implanteront soit sur limite, soit en recul de minimum 1 mètre.
- 7.3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës ou distantes de 4 mètres minimum.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La **hauteur** maximale de la construction principale est limitée à 6.50m à l'égout de toiture
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- 10.3 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.4 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.5 L'aménagement des combles sera limité à un seul niveau de comble habitable

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- 11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.5 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

- 11.6 Les toitures des constructions principales sur front de rue seront :
- à deux pans avec faîtage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°;
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non
- 11.7 Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- 11.8 Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- 11.9 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- 11.10 Les toitures à pans doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

- 11.11 Les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut
- 11.12 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- 11.13 Les fenêtres de toit sont limitées à 3 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 11.14 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

Pas de prescription

CLOTURES

Clôtures sur rue :

- 11.15 Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- 11.16 La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale et seront constituées d'un dispositif à claire-voie ou de grillage sans muret, doublé ou non de haies vives.
- 11.17 La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives :

- 11.18 Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
- Soit d'une haie vive
 - Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.
- 11.19 La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m80.
- 11.20 Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental

LES VERANDAS

- 11.21 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques
- 12.2 Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- 12.4 Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|--------------------------------|---|
| - logement collectif | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - hôtellerie | 10 m ² par opération |
| - autre activité économique | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - établissement d'enseignement | 1 m ² pour 15 élèves |
| - autre équipement public | suivant les besoins de l'opération. |

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.

13.3 Les plantations monospécifiques sont interdites.

13.4 Les parkings publics ou privés mais également le stationnement linéaire sur voirie de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations à raison d'au minimum un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique doivent être installés.

16.2 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique

**COMMUNE
DE CHARLY-ORADOUR**

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

PA 057 129 17M0002 M01

Demande déposée le 15/11/2018			Avis de dépôt affiché le
Par :	TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier		Nature des Travaux :
Demeurant à :	21 Rue de Sarre 57070 METZ		Modification de périmètre de l'opération Création de 8 lots Intégration d'un règlement de lotissement
Sur un terrain sis :	Route de Metz 57640 CHARLY-ORADOUR	Parcelles(s) : 02 0329	Surface de plancher créée :

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

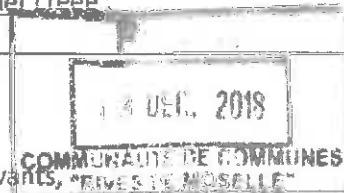
Vu le Permis d'Aménager susvisé,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM,

Vu l'arrêté n° PA 057 129 17 M0002 portant création du lotissement « Les Jardins de Charly 2 » délivré en date du 24.07.2017,



ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est accordé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : La modification porte sur :

- Modification de périmètre de l'opération
- Création de 8 lots
- Intégration d'un règlement de lotissement

Article 3 : Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le plan de composition du projet (PA4) et le règlement du lotissement.

Article 4 : Toutes les autres dispositions prévues par l'arrêté initial restent applicables.

Article 5 : Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis d'aménager initial.

CHARLY-ORADOUR, le 10 DEC. 2018
Le Maire,
Rene HUSCHY



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

COMMUNE DE CHARLY-ORADOUR	PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------------------	---

PA 057 129 17M0002			
Demande déposée le 09/01/2017 et complétée le 27/04/2017		Reçu le 27 JUIL. 2017	
<u>Par :</u>	SARL TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier	COMMUNAUTE DE COMMUNES "RIVES DE MOSELLE"	<u>Nature des Travaux :</u> Lotissement de 12 lots + 1 macrolot
<u>Demeurant à :</u>	21 Rue de Sarre 57070 METZ		
<u>Sur un terrain sis :</u>	Route de Metz Lieu-dit Sur Herschetraie 57640 CHARLY-ORADOUR	<u>Parcelle(s) :</u> 02 0329	<u>Surface de plancher créée :</u>

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

Vu le Permis d'Aménager susvisé,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de CC Rives de Moselle - Pôle Assainissement en date du 18.07.2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CC Rives de Moselle - Pôle Informatique en date du 30.01.2017,

Vu la consultation du Conseil Départemental,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de DDT de la Moselle / Service Aménagement – Biodiversité – Eau en date du 18.07.2017,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 07.02.2017,

Vu l'arrêté SRA n° 2017/L54 en date du 06.02.2017 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif,

Vu l'avis favorable de la Mairie de Charly-Oradour en date du 16.02.2017,

Vu l'avis SDIS de la Moselle en date du 10.02.2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Société Mosellane des Eaux en date du 18.07.2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'URM Service distribution en date du 15.02.2017,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est accordé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions, recommandations et observations jointes en annexe au présent arrêté, émises par :

- La CC Rives de Moselle - Pôle Assainissement dans son avis en date du 18.07.2017,
- La CC Rives de Moselle - Pôle Informatique dans son avis en date du 30.01.2017,
- La DDT de la Moselle / Service Aménagement – Biodiversité - Eau / Police de l'eau dans son avis en date du 18.07.2017,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles dans son avis en date du 07.02.2017,
- Le Conseil Départemental dans son dernier avis rendu,
- La Société Mosellane des Eaux dans son avis en date du 18.07.2017,
- Le SDIS de la Moselle dans son avis en date du 10.02.2017,
- L'URM Service distribution dans son avis en date du 15.02.2017.

Article 3 : Le pétitionnaire est informé que le terrain, assiette de l'opération, est situé dans un périmètre susceptible de receler des vestiges archéologiques. **Ainsi, les travaux, de construction et/ou d'aménagement, ne pourront débuter qu'à l'issue de la réalisation du diagnostic archéologique prescrit par l'arrêté préfectoral SRA n° 2017/L54 en date du 06.02.2017 joint en annexe au présent arrêté.**

Article 4 : En application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme et conformément à l'avis de la CC Rives de Moselle – Pôle Informatique en date du 30.01.2017, le maître d'ouvrage devra équiper en lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique les lotissements pour lesquels une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 01.10.2016.

Article 5 : Le nombre maximal de lots dont la réalisation est autorisée est de 25. La surface de plancher maximale autorisée des constructions est de 4000 m².

Conformément à l'article R431-22 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de chacun des lots une attestation indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Cette attestation sera jointe à toute demande de permis de construire.

Article 6 : La division en lots, les travaux et l'édification des constructions devront être conformes aux pièces jointes en annexes au présent arrêté.

Article 7 : Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le plan de composition du projet (PA4) et le règlement du lotissement.

Article 8 : Le présent arrêté doit être joint aux actes de mutation ou de location des terrains.

Article 9 : Le permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement autorisé ne pourra être accordé avant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme.

Article 10 : Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, *« le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ».*

Article 11 : Conformément à l'avis du SDIS de la Moselle en date du 10.02.2017, *« la défense contre l'incendie devra être assurée par un poteau d'incendie conforme aux caractéristiques suivantes :*

- Type normalisé de 100 mm piqué sur une canalisation de diamètre égal ou supérieur à 100 mm et installé conformément à la norme NF S 62 200 ;
- Débit minimum : 60m³/heure ;
- Situation à moins de 200 mètres de l'entrée des risques à défendre, par les voies de communication existantes ;
- Pression dynamique : comprise entre 1 et 4 bars ».

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa moyen vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa peut être consultée sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>.

CHARLY-ORADOUR, le 24/07/2017

Le Maire,

René HUBERTY



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**COMMUNE
DE CHARLY-ORADOUR**

**ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION ET
D'AUTORISATION DE DIFFERER LES
TRAVAUX DE FINITION**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

PA 057 129 17M0002

Demande déposée le 09/01/2017 et complétée le 27/04/2017			<u>Nature des Travaux :</u> Lotissement de 12 lots + 1 macrolot
<u>Par :</u>	SARL TERRALIA AMENAGEMENT Monsieur MARTZEL Olivier		
<u>Demeurant à :</u>	21 Rue de Sarre 57070 METZ		
<u>Sur un terrain sis :</u>	Route de Metz Lieu-dit Sur Herschentraie 57640 CHARLY-ORADOUR	<u>Parcelle(s) :</u> 02 0329	<u>Surface de plancher créée :</u>

Le Maire de CHARLY-ORADOUR,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.03.2014, modifié le 18.10.2016, mis en compatibilité le 18.10.2016,

Vu le Permis d'Aménager n° PA 057 129 17M0002 délivré en date du 24.07.2017,

Vu la demande d'autorisation de différer les travaux de finition et de vente des lots par anticipation effectuée par la SARL TERRALIA AMENAGEMENT,

Vu la garantie d'achèvement des travaux de finition octroyée par la Banque Européenne du Crédit Mutuel en date du 16.07.2018,

ARRÊTE

Article 1 : La SARL TERRALIA AMENAGEMENT représentée par M. Olivier MARTZEL est autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par le permis d'aménager.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, verser les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux à l'une des personnes visées à l'article R. 442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à compter du 01 janvier 2021,

Article 2 : La SARL TERRALIA AMENAGEMENT est autorisée à différer les travaux de finition énumérés à l'article R442-13a du code de l'urbanisme, à savoir : la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Article 3 : Les travaux de finition devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 4 : Les permis de construire ne pourront être délivrés, pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés, à l'exception des travaux de finition différés.

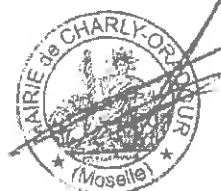
Un certificat par lequel le lotisseur atteste, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements, devra être joint à la demande de permis, conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Si la garantie d'achèvement n'a pas été mise en œuvre, les obligations du garant cesseront à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévu à l'article R462-6 du code de l'urbanisme, pour autant que l'achèvement et la conformité des travaux n'aient pas été contestés par l'autorité compétente.

Article 6 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, conformément aux dispositions prévues par l'article L.424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa notification.

CHARLY-ORADOUR, le 11/09/2018

**Le Maire,
René HUBERTY**



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Mairie de CHARLY ORADOUR

16A, rue du 10 Juin

57640 Charly Oradour

Lotissement : « Les jardins de charly 1 et 2 »

Commune : CHARLY (57640)

Permis d'aménager : PA 05712917M0001 délivré le 24 Juillet 2017

PA 05712917M0002 délivré le 24 Juillet 2017

Objet : Demande d'autorisation de différer les travaux de finition et de vente des lots par anticipation

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur, par la présente, de solliciter la délivrance d'un arrêté de différer les travaux de finition et de l'arrêté d'autorisation de vente des lots prévu à l'article R 442-13 b) du code de l'urbanisme (autorisation de vente des lots) concernant nos permis d'aménager cités ci-dessus.

À cet effet, nous vous joignons l'original de l'attestation de **garantie bancaire d'achèvement des travaux de finition** du lotissement « les jardins de CHARLY », situé à Charly Oradour.

Nous prenons l'engagement de réaliser les travaux de finition avant le 31 décembre 2020.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier MARTZEL

Gérant

Pièce jointe : Attestation de garantie bancaire d'achèvement des travaux de finition du lotissement

GARANTIE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE FINITION
(sous forme de cautionnement solidaire – article R.442-13(a) et R.442-14 (b) du Code de l'Urbanisme)

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR, dont le siège social est situé à 4 RUE RAIFFEISEN 67913 STRASBOURG CEDEX 9, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379 522 600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG.

Représentée par :

- **Madame Fanny ROYER**
- **Monsieur Yvan HENTSCHEL**

Ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoir consentie en date du 12 mai 2017 par M. Olivier CHAMBAUD, membre du Directoire, agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 03 avril 2017 par M. René DANGEL, président du directoire.

Ci-après dénommée le « **Prêteur** » ;

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Aux termes d'un acte de vente reçu le 21/12/2017 par Maître FRISCH titulaire d'un Office Notarial sis à METZ, la société **TERRALIA AMENAGEMENT**, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 EUR, ayant son siège social sis à 21 RUE DE SARRE 57070 METZ, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 808 507 487 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ

(Ci-après dénommée l' « **Emprunteur** »)

A acquis un terrain situé à 57640 CHARLY-ORADOUR d'une surface de 28 932 m², figurant au cadastre sous les références Section 2, numéro 329, Lieudit « *sur hescheträie cote rupig* ».

Sur lequel il envisage de réaliser un lotissement qui comportera :

Composition	Surface à vendre	Nombre de lots	Surface plancher (m ²)	Surface moyen du lot (m ²)
Lots individuels	16 960	33	0	513,93
Lots collectifs	4991	3	0	1663,66

Les permis d'aménager relatifs à l'opération envisagée ont été délivrés au profit de la SARL TERRALIA AMENAGEMENT par la Commune de Charly-Oradour le 24/07/2017 sous les numéros PA 057 129 17M0001 et PA 057 129 17M0002. Ils sont purgés de tout recours et insusceptibles de retrait administratif selon les attestations transmises par la Mairie en date du 24/10/2017 et par le Tribunal Administratif de Strasbourg le 24/10/2017.

Ils autorisent l'aménagement d'une surface de plancher respectivement de 5 999 et de 4 000 m².

La réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prescrites par les permis d'aménager ci-dessus visés sont ci-après désignés les « **Travaux de Finition** ».

L'Emprunteur et le Prêteur ont contractuellement convenu que le Prêteur délivrerait une garantie financière d'achèvement afférente aux Travaux de Finition dans le cadre de l'Opération, sous réserve que certaines conditions soient satisfaites. Lesdites conditions étant réalisées, l'Emprunteur a demandé au Prêteur, ce que le Prêteur a accepté, de délivrer la présente garantie financière d'achèvement, selon les termes et conditions des présentes.

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DU PRÊTEUR AU TITRE DE LA GARANTIE

Afin de permettre à l'Emprunteur de satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.442-13 (a) du Code de l'Urbanisme, le Prêteur délivre à ce dernier le cautionnement prévu à l'article R.442-14 (b) dudit code, en renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division, et à ce titre s'oblige, sous réserve des stipulations des présentes, envers les futurs attributaires des Lots, solidairement avec l'Emprunteur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des Travaux de Finition (ci-après dénommée, la « **Garantie** »).

ARTICLE 2 – PORTEE ET LIMITES DE LA GARANTIE

2.1 La Garantie est un engagement de financement, et non un engagement de réaliser ou de faire réaliser les Travaux de Finition;

2.2 La Garantie couvre la totalité des dépenses nécessaires à l'achèvement des Travaux de Finition;

2.3 La Garantie ne concerne que le financement des Travaux de Finition restant à exécuter et ne peut en aucune manière comprendre des situations de travaux qui seraient déjà réalisés et non payés ;

2.4 Le cas échéant, la Garantie ne pourra être mise en œuvre que conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R.442-17 du Code de l'Urbanisme.

2.5 Dans le cas où la Garantie serait amenée à jouer, le Prêteur se réserve expressément, pour lui-même et pour toute personne qu'il se substituerait, la possibilité de procéder à la vente des Lots non vendus ;

2.6 Par ailleurs, sont expressément exclus de la présente Garantie les excédents de dépenses qui résulteraient :

(i) des dépenses d'entretien et de gestion afférentes au lotissement ; et/ou des



modifications apportées au devis descriptif ou aux plans remis au Prêteur, à moins que ces modifications aient obtenu son agrément préalable ; et/ou

- (ii) des conséquences du non-respect du permis d'aménager, des règlements, des règles de l'art ; et/ou
- (iii) des vices de construction et autres relevant du régime d'assurance décennale obligatoire ;
- (iv) de l'installation de bancs, motifs décoratifs, accessoires ornementaux ou artistiques, aménagement des espaces verts hors plantations définies au permis d'aménager, de même que tout ce qui n'est pas strictement nécessaires à l'usage de la chose ; et/ou
- (v) des cas de force majeure habituellement reconnus par la Jurisprudence (grèves, tremblements de terre, explosions, cyclones, guerres civiles ou étrangères, etc...) ; et/ou
- (vi) des dépenses n'entrant pas dans le cadre du coût des Travaux de Finition.

ARTICLE 3 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

3.1 La Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Prêteur et conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R.442-17 du Code de l'Urbanisme, par l'une des personnes suivantes :

- les attributaires de Lots,
- l'association syndicale,
- le maire de la commune,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ou
- le préfet.

3.2 Un attributaire de Lot qui met en jeu la Garantie doit être à jour de ses obligations au titre de l'acte de vente qui le concerne.

3.3 Un attributaire de Lot ne pourra se prévaloir que du défaut d'achèvement des Travaux de Finition concernant son propre Lot.

3.4 La défaillance de l'Emprunteur devra préalablement avoir été constatée par celui qui met en jeu la Garantie. Lorsque, par suite de cette défaillance, les travaux ne sont pas achevés dans le délai déterminé conformément aux dispositions de l'article R.442-16 du Code de l'Urbanisme, le Prêteur versera les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux :

- (i) soit à une personne que le Prêteur aura choisi de substituer à l'Emprunteur défaillant,
- (ii) Soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale, selon que la Garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires des Lots.

[Signature]

A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Emprunteur défaillant.

3.5 Avant tout versement, le Prêteur pourra exiger l'inscription du privilège des architectes et entrepreneurs prévu à l'article 2374.4° du Code Civil, dans le bénéfice duquel elle sera subrogée. Toute somme ainsi payée par le Prêteur le rendra créancier de l'Emprunteur à due concurrence du principal, intérêts et accessoires.

3.6 Le Prêteur en sa qualité de caution au titre de la Garantie disposera de tous les droits et recours dont dispose un établissement de crédit garant aux termes de l'article L.313-22-1 du Code Monétaire et Financier.

3.7 Le Prêteur se réserve le droit de demander à son seul gré la nomination d'un administrateur provisoire avant d'effectuer tout paiement au titre de la Garantie. L'Emprunteur autorise d'ores et déjà le Prêteur à solliciter, si besoin est, cette nomination auprès de l'autorité judiciaire compétente.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA GARANTIE

4.1 La Garantie entrera en vigueur dès lors que le premier acte de vente concernant un Lot aura été conclu par l'Emprunteur.

4.2 La Garantie prendra fin à la date de délivrance par la mairie compétente d'une attestation certifiant que la conformité des Travaux de Finition avec les permis d'aménager n'a pas été contestée.

ARTICLE 5 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires liés aux présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence dans leur application, seront supportés par l'Emprunteur.

ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE / ATTRIBUTION DE JURIDICTION

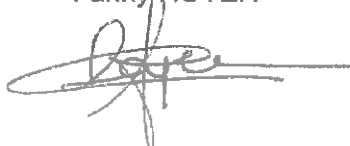
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Prêteur fait élection de domicile en son siège social comme indiqué ci-dessus.

Attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du ressort du domicile du Prêteur.

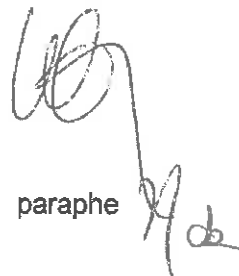
Fait à SCHILTIGHEIM le 16/07/2018 en un (1) exemplaire original.

BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL

Fanny ROYER



Yvan HENTSCHEL



paraphe

TERRALIA AMENAGEMENT

Lotissement « Les Jardins de Charly 2 »

A CHARLY ORADOUR(57)

Permis d'Aménager

PA 10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Modificatif PA 057 129 17M0002-M01

Maître d'œuvre :

SIRUS



21, rue de Sarre
57070 METZ

Tél. : 03 87 50 03 04
Fax : 03 87 21 34 77

Aménageur :

TERRALIA AMENAGEMENT

21, rue de Sarre
57070 METZ

Tél. : 03 87 50 03 00
Fax : 03 87 18 55 70

Commune de CHARLY ORADOUR

Lotissement « Les Jardins de Charly 2 »

Règlement de lotissement

Dispositions générales :

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Charly-Oradour, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (zone 1AU), les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement sur les parcelles C1 ; C2 ; C3 ; C4 ; C5 ; C6 ; C7 et C8 devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le présent règlement de lotissement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des terrains dudit lotissement.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots concerné par le présent règlement de lotissement.

Aspect extérieur :

L'accès à l'entrée principale de la construction sera de plain-pied avec le terrain naturel, ou situé à une altitude de +/- 0.50m maximum du terrain naturel.

Seules les toitures terrasses sont autorisées.

Les enduits de façade autorisés sont : RAL 7044 / 7038 / 7036 / 7047 / 7035.

Les façades peuvent être partiellement revêtues de bardage en panneaux fibrociment. Les bardages composites à base de résine sont interdits.

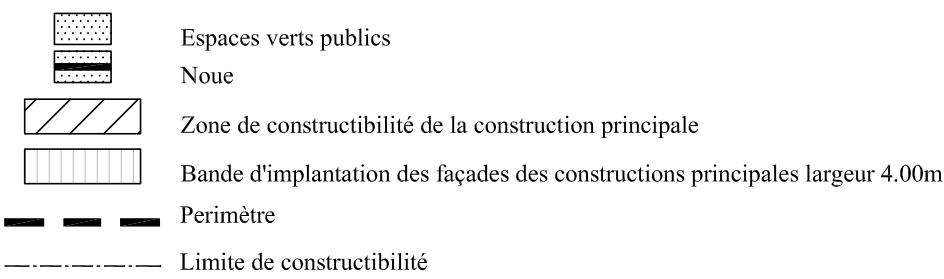
Les ouvertures d'aspect contemporain sont favorisées (grandes baies, fenêtres bandeau, fenêtres d'angle). Les couleurs des menuiseries autorisées sont : RAL 7012 / 7035 / 7016 / 7001.

Les portes de garage seront sectionnelles de teinte identique aux menuiseries.

Les clôtures en limite séparative ouest (limite agricole) seront exclusivement constituées d'un grillage rigide de teinte vert foncé doublé d'une haie vive, les brises-vue d'occultation type lattes ou lamelles à intégrer au grillage sont interdites.

Les annexes et les abris de jardins s'implanteront au minimum à 1 mètre de la limite séparative Ouest.

LEGENDE:



Nota: les espaces verts commun représente une surface de 5% de la surface du projet.

Rev.	Date	Dessiné par	Approuvé par	Modifications
0	19/12/2016	J. HELMER	L. ZABRESCAK	1ère édition
1	03/02/2017	J. HELMER	L. ZABRESCAK	Modif suite incomplet du 09/01/2017
2	21/03/2017	J. HELMER	L. ZABRESCAK	Modification suite remarques Rives de Moselle
3	02/10/2018	C. WISSMANN	L. ZABRESCAK	Modification Macrolot C + Périmètre



21 rue de Sarre
57070 METZ

COMMUNE DE CHARLY ORADOUR
Lotissement " Les Jardins de Charly 2 "

Phase : Permis D'Aménager Modificatif PA 057 129 17M0002-M01

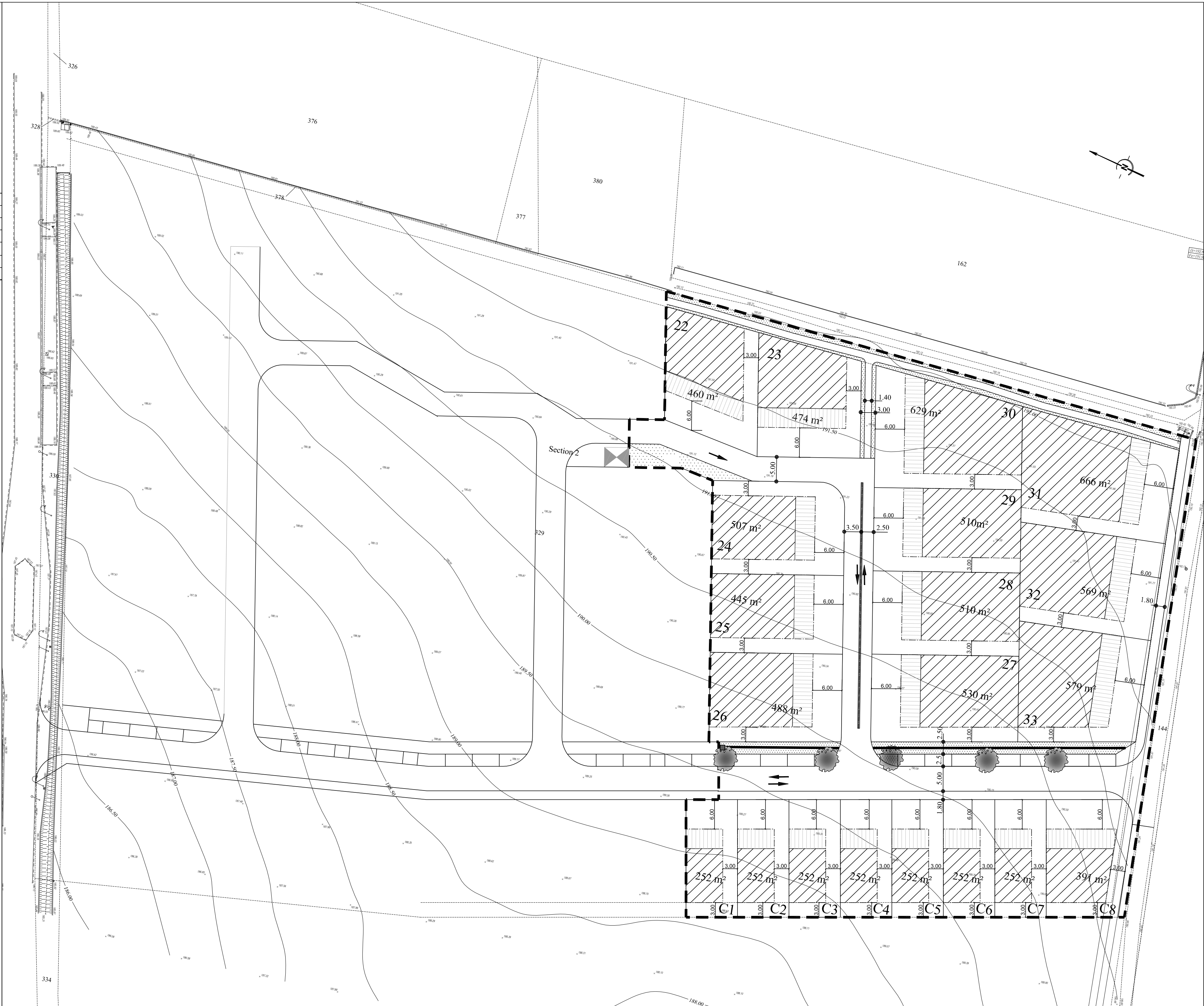
PLAN DE COMPOSITION ET
REGLEMENT GRAPHIQUE



Bureau d'études VRD
21, rue de Sarre
57070 METZ
Tél. : 03.87.50.03.04
Fax : 03.87.21.34.77
E-mail : sirus@sirus-vrd.eu

N° Plan :
PA4
Date de création :
19/12/2016
Ech :
1/500

Dessiné par : J. HELMER	Vérifié par : L. ZABRESCAK	Nom du fichier : PA Tranche 2 ind 3.dwg	N° Affaire : 16.523
----------------------------	-------------------------------	--	------------------------



LA ZONE « 1AU »

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de l'extension urbaine du Petit Bois.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone destinée accueillir une opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies.
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.4 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- 3.5 Les accès aux parcelles agricoles doivent être recréés en cas de suppression.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.9 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir **clos et couvert**.

RESEAU DIVERS

- 4.10 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 10m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- 6.2 Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- 6.3 Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- 6.4 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- 6.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2 Les abris de jardins ou les annexes s'implanteront soit sur limite, soit en recul de minimum 1 mètre.
- 7.3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës ou distantes de 4 mètres minimum.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La **hauteur** maximale de la construction principale est limitée à 6.50m à l'égout de toiture
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- 10.3 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.4 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.5 L'aménagement des combles sera limité à un seul niveau de comble habitable

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- 11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.5 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

- 11.6 Les toitures des constructions principales sur front de rue seront :
- à deux pans avec faîtage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°;
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non
- 11.7 Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- 11.8 Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- 11.9 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- 11.10 Les toitures à pans doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

- 11.11 Les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut
- 11.12 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- 11.13 Les fenêtres de toit sont limitées à 3 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 11.14 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

Pas de prescription

CLOTURES

Clôtures sur rue :

- 11.15 Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- 11.16 La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale et seront constituées d'un dispositif à claire-voie ou de grillage sans muret, doublé ou non de haies vives.
- 11.17 La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives :

- 11.18 Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
- Soit d'une haie vive
 - Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.
- 11.19 La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m80.
- 11.20 Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental

LES VERANDAS

- 11.21 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques
- 12.2 Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- 12.4 Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|--------------------------------|---|
| - logement collectif | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - hôtellerie | 10 m ² par opération |
| - autre activité économique | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - établissement d'enseignement | 1 m ² pour 15 élèves |
| - autre équipement public | suivant les besoins de l'opération. |

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.

13.3 Les plantations monospécifiques sont interdites.

13.4 Les parkings publics ou privés mais également le stationnement linéaire sur voirie de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations à raison d'au minimum un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique doivent être installés.

16.2 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique