

SCCV K-BERG 1

COMMUNE DE FORBACH

Lotissement Le belvédère aux mésanges

CPUAPE

**Annexe 3 – Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et
environnementales**

Mise à jour : 18/03/2024

SCCV K-BERG 1
14 bis boulevard Paixhans
57011 METZ
R.C.S. 885 153 221

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Article 1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 2. Objet du cahier des charges.....	6
PRESCRIPTIONS.....	9
Article 1. Accès au terrain	9
Article 2. Implantation des constructions	10
Article 3. Implantation altimétrique et hauteur des constructions	13
Article 4. Aspect extérieur des constructions et clôture avec le domaine public.....	15
ANNEXE 01 : NUANCIERS FACADES.....	17
ANNEXE 02 : Références – Implantation altimétrique des constructions.....	18
ANNEXE 03 : Paysages	22



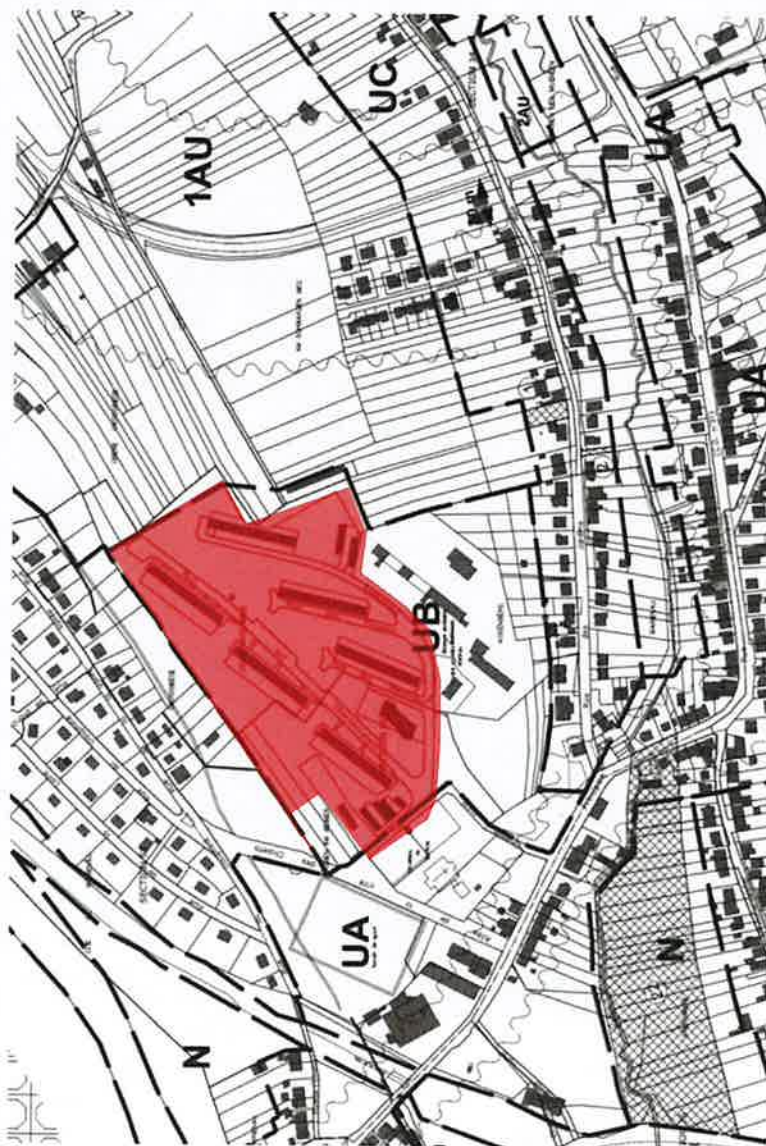
Vue aérienne du lotissement

Article 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le lotissement « Le belvédère aux mésanges » prend place sur le site de l'ancien collège, sur un promontoire surplombant le village. Il se situe sur la Zone UB du PLU ayant vocation à une zone déjà urbanisée. Historiquement, le site comprenait des ensembles collectifs qui ont été démolis. Il est jouté d'une part :

Par la zone UA comprenant de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

Par la zone 1 AU étant une zone à urbaniser non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Actuellement, cette zone est partiellement boisée.



Extrait du plan de zonage

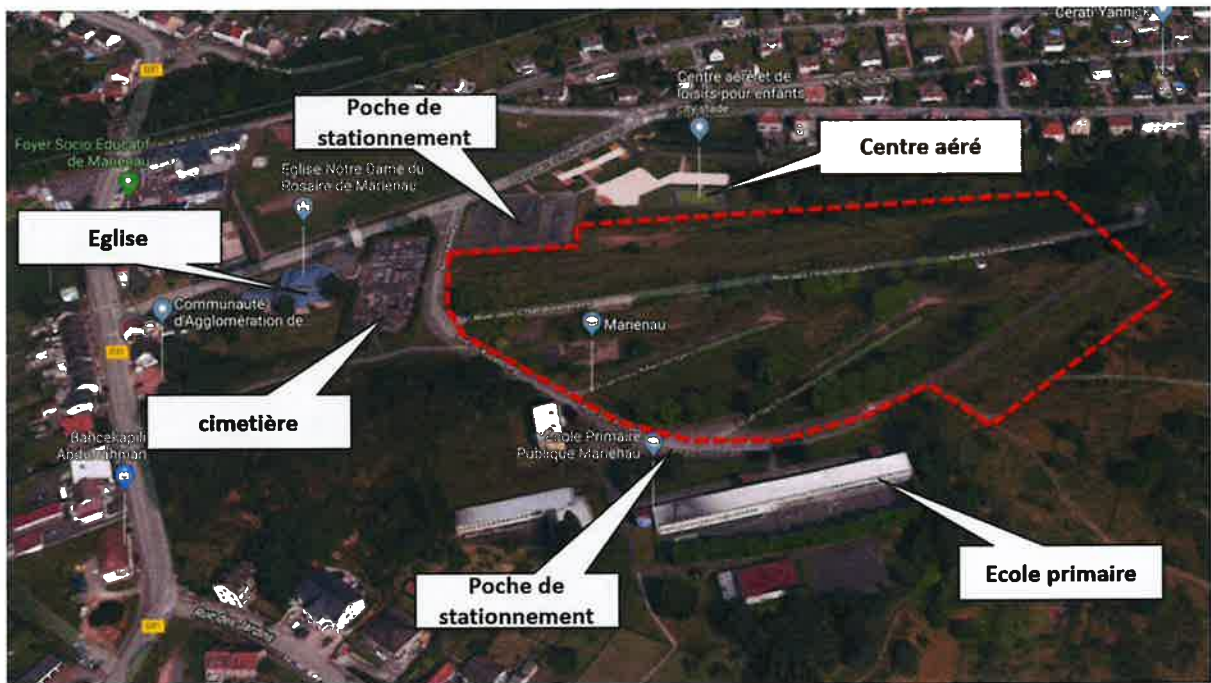
Le lotissement est desservi par la rue du Kobenberg ainsi que par des chemins piétons.

Le Contexte

Le projet de la commune de FORBACH concerne l'aménagement du secteur du Kobenberg pour y réaliser un programme de constructions à dominante d'habitat individuel et ainsi l'intégrer au quartier au travers d'une urbanisation de qualité et durable.

Cet aménagement se fonde sur le principe de :

- *Mettre en œuvre un projet urbain cohérent et structurant à l'échelle de la commune ;*
- *Créer une offre diversifiée en matière d'habitat*
- *Redonner un caractère urbain à un site stratégique*



Article 2. Objet du cahier des charges

Plan de masse général

Le plan ci-joint est indicatif.
L'aménagement des tranches ultérieures est susceptible d'être modifié.



PERIMETRE D'IMPLANTATION DU CAHIER DES CHARGES

- Le présent cahier des charges vient **compléter** les dispositions du PLU en vigueur sur la commune. Il a pour but d'obtenir une harmonie générale sur l'ensemble de l'opération en fixant les dispositions qui devront s'appliquer à toutes les constructions projetées.
- Le cahier des charges, et ses annexes ci-jointes s'appliquent sur toutes les parcelles privatives du lotissement « Le belvédère aux mésanges ».

VISA ARCHITECTURE PAR L'ARCHITECTE CONSEIL

- L'architecte-conseil veille à la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble du lotissement « Le belvédère aux mésanges » en s'assurant du respect du présent cahier des charges.
- Tous les projets du lotissement doivent être transmis à l'architecte-conseil afin de valider sa bonne intégration. La procédure à respecter est la suivante :
 - Le preneur prend contact avec l'architecte-conseil qui lui présentera les grandes lignes du lotissement ainsi que les possibilités de construire selon le lot en question. Le présent Cahier des charges et ses annexes seront transmis à l'acquéreur par la SODEVAM au moment de la réservation des terrains. Une fiche de lot sera transmis par l'architecte-conseil au moment de ce premier échange.
 - Dans un deuxième temps, l'acquéreur transmettra son projet phase esquisse à l'architecte-conseil. Le but est de parcourir le projet afin d'arrêter son implantation, sa volumétrie ainsi que l'aspect de la construction et de ses extérieurs.
 - Enfin, le dossier de permis de construire complet, signé par le pétitionnaire, sera transmis à l'architecte conseil afin de rédiger son avis final sur le projet. Il devra être composé de :
 - Un plan masse du projet avec les limites du lot ainsi que les espaces publics à proximité (candélabres, places de stationnement, noues, coffrets...). Tous les éléments précisés dans le cahier des charges doivent apparaître dans le dossier de permis de construire afin de faciliter le visa architectural (Références altimétriques NGF, natures des revêtements de sols.)
 - Une coupe permettant de mettre en avant l'implantation du projet par rapport au terrain naturel et au terrain fini.
 - L'ensemble des façades faisant état des traitements des matériaux envisagés : nature, qualité, couleur...
 - La notice architecturale complète.
 - Perspectives du projet.

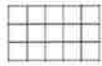
- Cerfa complété.
 - Les plans intérieurs cotés
- Sous 10 jours, l'architecte-conseil rédige son visa architectural sur quatre points :
 - L'implantation du projet sur la parcelle
 - L'implantation altimétrique selon le terrain naturel
 - L'intégration architecturale du projet par rapport aux parcelles voisines
 - Sa conformité au cahier des charges

 - Si le visa architectural est défavorable :
 - L'acquéreur prendra contact avec l'architecte-conseil afin d'échanger sur les modifications à réaliser.
 - Puis, il enverra le dossier modifié afin de recevoir un nouveau visa architectural.

 - Si le visa architectural est favorable :
 - Le visa architectural ainsi que le dossier de permis est envoyé à la SODEVAM qui transmettra à l'acquéreur l'attestation de surface de plancher.
 - L'acquéreur déposera en mairie les pièces relatives au dépôt d'un permis de construire ainsi que l'attestation de surface de plancher et le visa architectural.
 - Sans attestation de surface de plancher fournie par la SODEVAM, le permis sera considéré comme incomplet.

PRESCRIPTIONS

Article 1. Accès au terrain

- La position des accès au terrain est imposée, elle est matérialisée par le symbole  sur l'annexe graphique (plan n°01 règlement graphique). Un seul accès est permis par parcelle.

Pour les parcelles dont l'accès au terrain n'est pas matérialisé, l'accès se fera obligatoirement dans l'axe de l'entrée charretière, sans pouvoir dépasser sa largeur imposée.

Devant chaque maison, des entrées charretières devront être aménagées par les acquéreurs. Afin de permettre le stationnement de 2 véhicules côte à côte, sa largeur devra être de 6m pour une profondeur de 6m.


- Les accès devront être traités en pavés, dallettes béton balayé ou désactivé.
- Le projet d'implantation devra prendre en compte les espaces publics : position des candélabres, poteaux, coffrets, places de stationnements...). En aucun cas, les éléments de l'espace public ne pourront être déplacés.

Article 2. Implantation des constructions

1. Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur du polygone matérialisé par le symbole  .

2. **Implantation des constructions par rapport au voies et emprise publiques :**

Sauf indication contraire portée à l'annexe graphique (plan n°01 de règlement graphique), la façade principale sera implantée selon les dispositions suivantes :

- La façade principale sera implantée dans une bande comprise entre 3,50m et 6,00m comptés à partir de l'alignement. Cette bande d'implantation des façades est matérialisée sur le plan par le symbole  .

- Un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, sera exigé devant les portes de garage. Ce recul permettra d'assurer le stationnement extérieur. Il est accepté qu'un débord de toiture couvre l'entrée de garage à condition qu'aucun élément porteur ne gêne le stationnement des véhicules.

Dans le cas d'un garage intégré dans le volume habitable, un renforcement devra permettre de positionner la porte de garage à 6m par rapport à l'alignement.

3. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'annexe graphique (plan n°01 règlement graphique) fixe les distances minimums que les constructions principales sont tenues de respecter, par rapport aux limites séparatives. Les polygones d'implantation matérialisent les possibilités d'implantation en limite.


Les annexes à l'habitation à usage autre que le stationnement des véhicules devront être situés en arrière des constructions principales. Elles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait de 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation sur la ou les limites séparatives est obligatoire lorsqu'il existe, sur ces limites, un pignon en attente. Toutefois, lorsqu'il existe un pignon en attente sur chacune des deux limites latérales, et que le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

4. **Implantation des piscines dans le lotissement :**

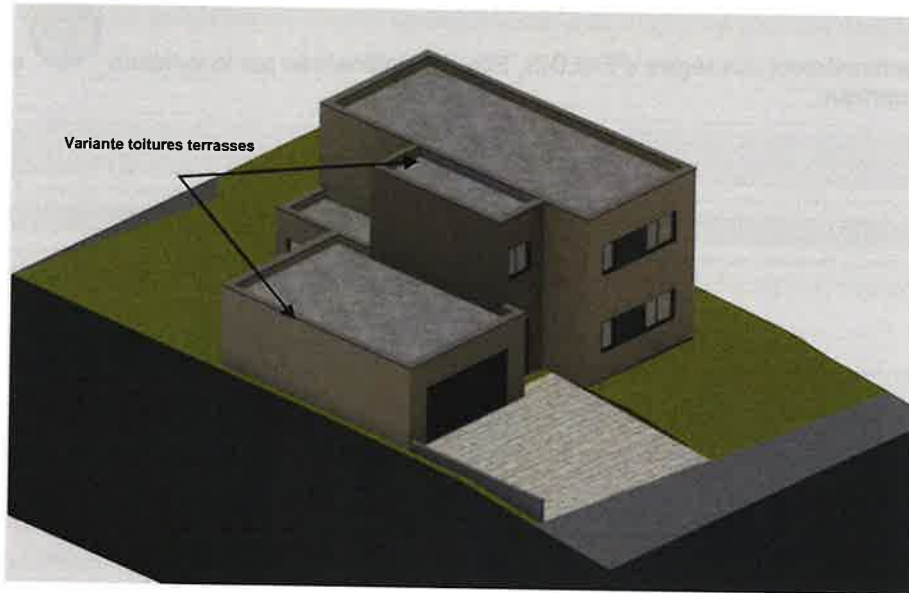
Les bassins des piscines, et piscines hors sol, devront être implantés en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, certains lots seront restreints pour l'implantation d'une éventuelle piscine par leur proximité avec le pylône électrique, présent dans le lotissement. Une zone d'interdiction d'implantation des piscines est mise en place avec un rayon de 35m par rapport à l'axe du pylône

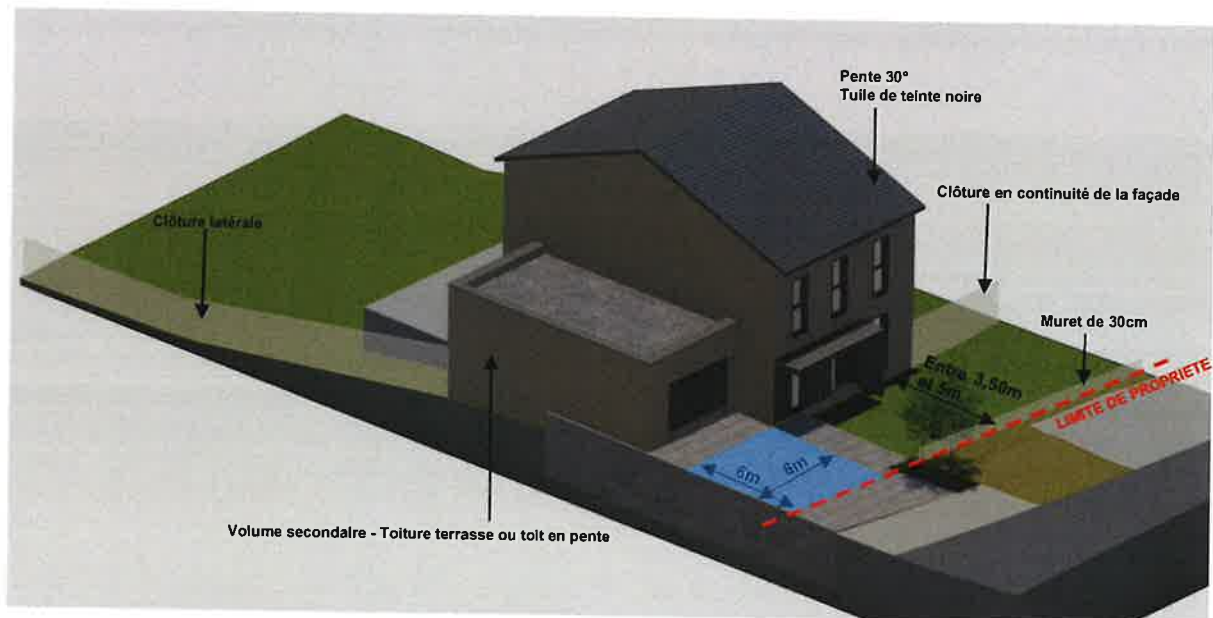
conformément aux règles d'ENEDIS. Elle est matérialisée par le symbole  sur le règlement graphique.

5. Implantation des constructions et des clôtures

Toitures terrasses

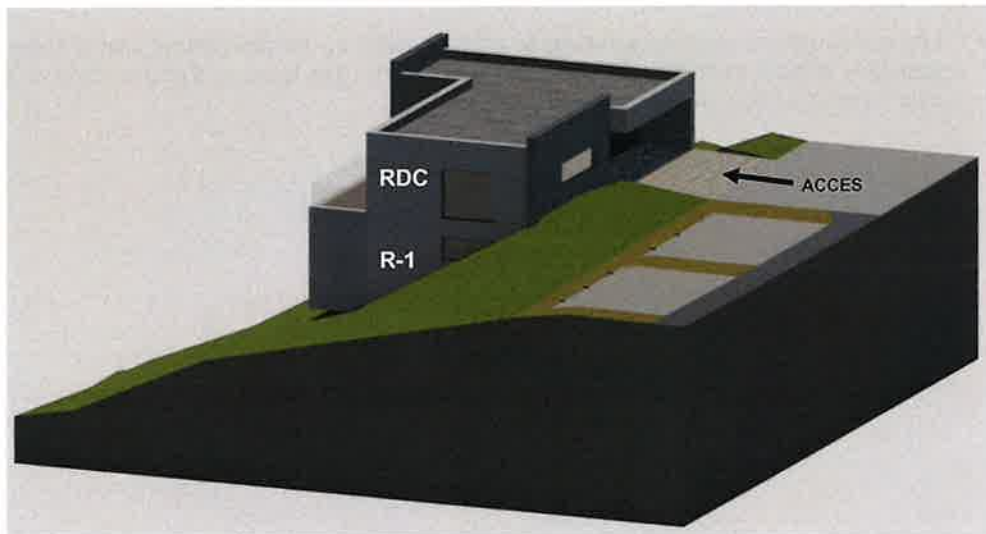


Double pans

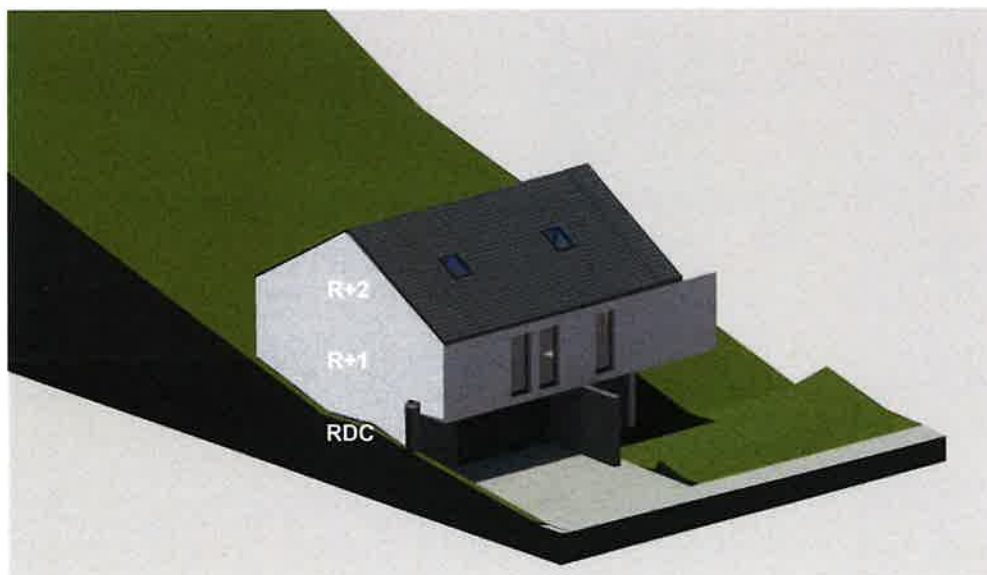


Article 3. Implantation altimétrique et hauteur des constructions


6. La hauteur maximale de la construction projetée respectera les prescriptions du P.L.U de la zone.
7. Lorsque la déclivité moyenne entre la rue et le fond de parcelle est descendante, la construction devra privilégier une implantation en R-1.



8. Lorsque la déclivité moyenne entre la rue et le fond de parcelle est montante, la construction devra privilégier une implantation sur sous-sol.



La déclivité des terrains sera renseignée sur la fiche de lot correspondante. Vous pourrez donc connaître l'implantation nécessaire à la construction de votre maison.

9. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1.50m de hauteur par rapport au terrain naturel
10. Un point de référence altimétrique est donné pour chaque lot (plan n°01 règlement graphique). Il est représenté par le symbole  *Ref. altimétrique*
 - Les constructions devront s'implanter au plus près du terrain naturel afin d'éviter le moins de remblais/ déblais possible. La porte de garage ainsi que la porte d'entrée devront être situées à plus ou moins 50cm du point de référence.

Article 4. Aspect extérieur des constructions et clôture avec le domaine public

1. Toitures

- Les toitures devront être de type :
 - Toit terrasse à pente nulle ou à faible pente (inférieure à 5%). Une protection lourde devra être prévue : la toiture peut être végétalisée ou gravillonnée. En aucun cas l'étanchéité ne pourra être laissée à nue.

OU

- Toit à deux pans parallèles à la rue. Dans les cas de parcelle en angle, les pans multiples seront possibles, si les volumes restent simples, mais sont soumis à l'appréciation de l'architecte conseil.
 - La couverture pourra être en zinc à joint debout, de teinte naturelle ou pré-patiné anthracite, ou en tuile terre cuite de teinte noire.
 - Les croupes sont interdites.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques devront être intégrés à la construction, posés sur le toit ou encastrés (c'est-à-dire dans le respect de la pente du toit).

2. Façades

- Un maximum de deux teintes d'enduit ou de deux matériaux est autorisés. Les façades devront être composées d'une teinte principale (représentant 70% des façades) ainsi qu'une teinte de contraste ou un revêtement de façade (limité à 30% des façades).
- Les façades devront s'organiser comme évoqué ci-dessous :
 - Un ratio de **70% des façades** :
 - Enduit principal (se référer au nuancier de couleur)
 - Un ratio de **30% des façades** :
 - Enduit de contraste (se référer au nuancier de couleur)
 - Bardage bois massif
 - Bardage Zinc pré-patiné

- Pierre
- Bardage en panneaux composite à l'exception des teintes vives et des imitations de matériaux (pierre, bois)

3. Murs, clôtures et usoirs

- Les clôtures sur rue sont interdites.
- Les clôtures en alignement de façade (entre la façade et la limite séparative), sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1.20m. Elles seront composées comme suit :
 - Haie mixte obligatoire : Les essences choisies seront de type Charmille ou haie mixte de feuillus.
 - Grillage rigide optionnel : la hauteur ne dépassera pas 1.20m
- Les clôtures en limites séparatives seront composées comme suit :
 - Haie mixte obligatoire : Les essences choisies seront de type Charmille ou haie mixte de feuillus.
 - Grillage rigide optionnel : la hauteur ne dépassera pas 1.80m.
- Une haie aménageur est prévue pour certains lots afin de préserver le paysage. (Plan n°01 règlement graphique ou fiche de lots)
- La végétation remarquable devra être maintenue dans les zones libres de toute construction, afin de la préserver. ENNEDIS a publié une règle sur les hauteurs de cette végétation.

Les fiches de lot représenteront l'implantation possible des clôtures afin de connaître les possibilités propres à chaque terrain.

ANNEXE 01 : NUANCIERS FACADES
Couleurs issues du nuancier STO

TEINTE ENDUIT PRINCIPAL



16044 ■66 C1○△



71437 ■72 C1○△



71209 ■86 C1○△

TEINTE ENDUIT DE CONTRASTE



16108 ■47 C2○△



16055 ■42 C2○△



16077 ■48 C2○△



16061 ■36 C2○△



71414 ■45 C1○△



71433 ■44 C1○△



71431 ■23 C1○△ X-b



71440 ■11 C2 △ X-b V

L'usage d'un autre nuancier est autorisé sous réserve de pouvoir établir une correspondance avec les teintes autorisées.

ANNEXE 02 : Références – Implantation altimétrique des constructions.

Ces références permettent de donner des exemples d'implantation de maisons sur des terrains en pente ascendante ou descendante. Elles permettent de montrer des solutions architecturales et de design afin d'imager des solutions esthétiques et contemporaines.

Il est nécessaire de veiller au respect des règles d'implantation des façades de l'article 2. Ces références ne constituent pas une dérogation à cet article.

Maison en pente ascendante



Cette référence met en avant l'adaptation au terrain par des niveaux enterrés. Elle peut faire office de référence architecturale aussi bien pour des projets en pente ascendante ou descendante.



Dans cette référence, la différence entre les niveaux est marquée par un style contemporain. Chaque niveau est traité de différence façon. Les jeux de retraits et d'avancées des niveaux sont également intéressants.



Cette référence reflète bien l'adaptation au terrain. Elle met également en avant les volumes contemporains avec des toitures à double pan. Les jeux de retraits et d'avancées des niveaux sont également intéressants.

Maison en pente descendante



Une intégration plus classique dans une pente descendante avec le séjour en R-1.



Une intégration plus classique dans une pente descendante avec le séjour en R-1.



Cette référence illustre l'intégration de la maison en R-1 dans une pente descendante.

ANNEXE 03 : Paysages

Essences recommandées pour haie buissonnante :

Argousier :

Installés en haie plein soleil.



Aubépine :



Charmille :

Hêtre ou charme commun conduit en haie.
Les variétés pourpres sont acceptées



Cognassier du japon :



Cornouiller :

Privilégier les cornouiller mâle et
cornouiller sanguin, les autres espèces
sont toutefois acceptées



Forsythia :



Prunellier :



Fusain :

Sont acceptés :

Feuillage persistant : fusain du Japon et ses différentes variétés



Saule :

Privilégier les variétés à faible développement : Saule crevette, osier... supportant la taille.



Sureau :

Seul le Sureau noir et le sureau rouge sont acceptés, le sureau yèble ou petit sureau (*Sambucus ébulus*) et interdit car toxique.



Viorne :

Les différentes variétés de viorne sont acceptées. (obier, lantane, cotonneuse...)



Plante grimpante pour habillage de grillage ou de murs

Chèvrefeuille :

Tous les cultivars floraux



Clématite :

Clématite des haies et tous les cultivars floraux



Glycine :

Toutes les glycine sont acceptées notamment :

glycine du Japon, glycine de Chine,

alvaine aracieuse



Passiflore :

Tous les cultivars floraux



Vigne vierge :

Utilisée en habillage de grillage ou de mur



Haie de Graminées

MISCANTHUS :

Pour des haies privilégier des essences à fort développement tel que :

- Miscanthus sinensis navajo
- Miscanthus sinensis punktchen
- Autres cultivars (pourpres, feuilles effilées ...)



CALAMAGROSTIS :



PENNISETUM :



ARBRES D'ORNEMENT ET ARBUSTES ISOLES :

Fruitiers :

Cerisier :

Toutes variété y compris les variétés pourpres et à floraison décorative.

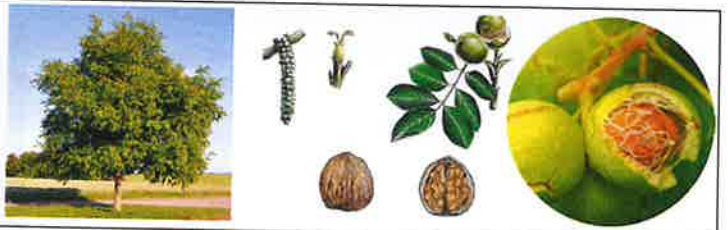
Tous les ports y compris en palmette



Cognassier :



Noyer :



Poirier :

Toutes variété et tous les ports y compris en espalier



Pommier :

Toutes variété et tous les ports y compris en espalier



Prunier :

Toutes variété par exemple :

Reine-claude, mirabellier, quetsche... y compris tous les cultivars ornementaux



Feuillus

Aulne :



Bouleau :



Charme :

Y compris les ports pleureurs et les feuillages pourpres.



Chêne :

Y compris les feuillages pourpres et les différents types de découpes de feuilles et de port.



Erable :

Y compris les feuillages pourpres, les érables pleureurs, les érables japonais...



Hêtre :

Y compris les ports pleureurs et les feuillages pourpres.



Liquidambar :



Magnolia :



Saule :



Sorbier :

Sont acceptés les sorbiers des oiseaux et sorbiers domestiques ou cormier



Tilleul :



Platane :



Conifère

Epicéa :



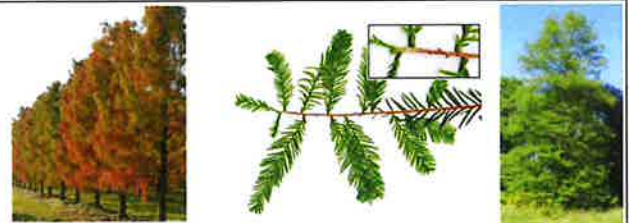
Mélèze :



Pin sylvestre :



Taxodium :



Essences Interdite :

Les essences suivantes sont interdites dues à leur caractère invasif et/ou toxique :

- Renouée du japon
- Sumac de virginie