PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FENETRANGE

D – REGLEMENT

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal
du 5 Août 2021 portant approbation de l'élaboration du PLU
Modification simplifiée engagée le 08.07.25

Le Maire
M. Benoît PIATKOWSKI

Atelier OZIOL- DE MICHELI
29 Av. de la forêt noire – 67000 STRASBOURG
Tél. 03.88.52.12.88 – Fax : 09.58.14.86.55

ECOLOR – 7 place Albert Schweitzer – 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 – Mail : contact@be-ecolor.fr

SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan 3

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3

Article 3. Division du territoire en zones 6

Article 4. Sites Archéologiques 7

Article 5. Lexique 8

Article 6. Liste des occupations et utilisations du sol 10

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Urbaine

Chapitre I : La zone U 13

Chapitre II : La Zone Ux 25

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : La zone 1AU et le secteur 1AUa 31

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Titre I : La zone A 40

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Titre I : La zone N 46

ANNEXE

ARTICLE U : FICHES DE PRESCRIPTIONS POUR LES CATEGORIES A, B, C, D, (VOLET PATRIMONIAL) 51

Prescriptions patrimoniales – Fiche « A » 52

Prescriptions patrimoniales – Fiche « B » 53

Prescriptions patrimoniales – Fiche « C » 55

Prescriptions patrimoniales – Fiche « D » 57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fénétrange délimité sur les plans de règlement graphique.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1 Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de zonage.

2.3 Périmètres particuliers

Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

2.4 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.5 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l4Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.6 Application des règles au regard de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fénétrange s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

2.7 La prévention des risques

Le risque inondation
La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Sarre.

L'aléa retrait-gonflement des argiles
Le ban communal de Fénétrange est concerné par un niveau moyen de cet aléa.
Les dispositions constructives pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones d'exposition moyenne et forte sont définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

L'aléa sismique
La commune est en zone de sismicité faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

Le risque radon

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**
En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

2.8 Continuités écologiques

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régit par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage (ripisylves le long des cours d'eau, haies, mares, …) à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2.9 Eléments de patrimoine à préserver

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

2.10 Zonage d'eaux pluviales

En cas d'existence d'un zonage d'eaux pluviales, les constructions devront respectées les prescriptions édictées dans le zonage d'eaux pluviales.

2.11 Réseau d'assainissement

Les eaux usées doivent être traitées avant rejet, soit par un système d'assainissement collectif conforme aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation ou de récépissé de déclaration (ou à défaut de l'arrêté du 21 juillet 2015), soit par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

LA ZONE U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

LES ZONES UX

Il s'agit de zones réservées essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

LA ZONE I AU

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. Les modes de saisine de la DRAC sont régis par les articles R 523-9 à R523-14 du code du patrimoine.
Dans ce cadre, le Préfet de Région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art L 522-5 du code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas du patrimoine.

En application de cette règlementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

- Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°2003-255 du 7 juillet 2003, soit 3000 m2 terrassés :

. les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
. les projets de zones d'aménagement concerté,
. les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillement, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction, de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

- quelle que soit leur surface :

. les aménagements précédés d'une étude d'impact,
. les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques

ARTICLE 5 - LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport
Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées
- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs**.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées
- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service**. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes
- **artisanat et commerce de détail**
les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services**.
- **restauration**
les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **commerce de gros,**
les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **hébergement hôtelier et touristique,**
les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :
- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**
les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- salles d'art et de spectacles,
les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- équipements sportifs,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- autres équipements recevant du public.
les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 4 sous-destinations suivantes :
Industrie,
les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt,
les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau,
les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition.
les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I
LA ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.
Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Fénétrange. Il est caractérisé par une forte densité : une urbanisation continue avec des bâtiments ayant une grande volumétrie.

  A l'intérieur du secteur Ua, le **sous-secteur Uaa** s'étend sur le centre ancien de Fénétrange (cœur de la cité historique) où se trouvent de nombreuses constructions à caractère historique qu'il faut maintenir et restaurer.

- **Ub** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
  A l'intérieur du secteur Ub, le sous-secteur **Uba correspond au secteur de l'ancien pensionnat de Fénétrange**, où la hauteur des constructions est très importante.

- **Ue** réservé à l'hébergement, aux équipements publics et collectifs.

La zone U est concernée par :

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
- Les travaux impactant la façade et la toiture sont soumis à déclaration préalable.

- Comme indiqué à l'article 2 (alinéa 2.7.) des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

ARTICLE U1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U : Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les terrains de campings et de caravanages,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires)
- les carrières et décharges

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua, Uaa, Ub et Uba les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,

- Dans la destination de construction **« commerce et activités des service »,**
  . La sous destination « commerce de gros »,

- Dans la destination de constructions **« autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,**

  . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
  . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,

- **Dans la destination de construction « habitation** » :
  . La sous-destination « logement »

- La destination de constructions « de commerce et activité de service »,

- Dans la destination de constructions **« autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,**
  . La sous destination de constructions « industrie »
  . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE U2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone U**, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve des caractéristiques du terrain.

- Dans le secteur Ue, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'équipement public.

- **Dans les secteurs Ua et Uaa (en dehors de la zone inondable)**, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités commerciales, artisanales ou de services vers une destination d'habitation, à condition que la transformation ne soit pas irréversible et que les baies des vitrines commerciales soient préservées.

- **Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub**, les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (PPRi de la Sarre), les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la vallée de la Sarre, annexé au PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Dans tous les secteurs U

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.
- de respecter l'article U4

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

b. Dans le secteur Uaa, la façade sur rue des constructions principales doit se situer à l'alignement.

c. Dans le secteur Ua, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Dans les secteurs Ua et Uaa, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'emprise publique et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines.

d. Dans les secteurs Uba et Ue, la façade sur rue des constructions ne doit pas être édifiée **à moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.
Les autres constructions devront s'implanter en recul de l'alignement des façades.

e. Dans le secteur Ub :

- la façade sur rue des constructions ne doit pas être édifiée **à moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.
Les autres constructions devront s'implanter en recul de l'alignement des façades.

- aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise cadastrale des routes départementales, hors agglomération.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Dans tous les secteurs

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

b. Dans les secteurs Ua et Uaa

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions principales sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 15 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point, sans être inférieur à 3 m).

Pour les constructions annexes :

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

c. <u>Dans les secteurs Ub, Uba et Ue</u>

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

II.1.3. Hauteur maximale

Cette règle ne concerne pas les secteurs Uba et Ue

a. Dans tous les secteurs :

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

b. Dans les secteurs Ua et Uaa :

Pour les constructions principales, le niveau de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, devra se situer dans la bande formée par les égouts de toiture des constructions voisines les plus proches, avec une tolérance de + ou - 0,50 mètre.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Ces règles de hauteur de s'applique pas aux éléments constituants les portes de la cité ainsi qu'aux remparts.

c. Dans le secteur Ub

La hauteur maximale de toutes constructions principales ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

ARTICLE U4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les secteurs Ue et Uba ne sont pas concernés par les prescriptions

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les constructions remarquables et les ensembles urbains de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique par (●) font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au présent règlement sous forme d'un volet règlementaire patrimonial. Celui-ci est décomposé en deux parties, l'une regroupant les fiches de groupes urbains repérant et caractérisant les édifices en catégories (A, B, C ou D), l'autre regroupant les recommandations. Ces fiches de recommandations sont intégrées au présent règlement de la zone U et sont en corrélation étroite avec les fiches descriptives localisées en annexe du PLU.

En cas de divergence entre les prescriptions de l'article U4 et celles du volet règlementaire patrimonial, les recommandations du volet règlementaire patrimonial se substituent aux prescriptions concernées de l'article U4.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Toiture – volumétrie

a. Dans les secteurs Ua et Uaa

- Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans avec le faîtage sensiblement parallèle à la rue. Les toitures à 3 ou 4 pans sont toutefois autorisées pour des bâtiments d'angle.

- Les pentes de toitures des constructions principales à pans avec faitage doivent être comprises entre 45°et 52° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes.
Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et autres extensions et annexes accolées.

Les panneaux solaires sont interdits en secteur Uaa et sont interdits, uniquement sur rue, en secteur Ua.

Les vérandas sont interdites en secteur Uaa et sont interdites, uniquement sur rue, en secteur Ua.

- Le matériau autorisé des toitures à pans, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial (annexé au présent règlement), est de la tuile de terre cuite de ton rouge. Pour les immeubles anciens, la tuile modèle "bieberschwantz" (tuile plate queue de castor) sera privilégiée. En cas d'impossibilité de pose de ces tuiles (pour des raisons de charpentes fragiles, de poids trop important ou autres), la tuile mécanique écaille ou à la mécanique double côte pourra être utilisée. L'emploi du verre est toutefois autorisé pour réaliser une marquise ou véranda.

L'ardoise est toutefois autorisée pour rénover des couvertures en ardoise préexistantes. Les couvertures en bac acier peuvent être également utilisées pour des annexes

- Les fenêtres de toit, verrières et lucarnes sont autorisées ; leur pose doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des logiques d'implantation, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade.
La largeur des lucarnes doit être inférieure à la largeur des baies courantes.

- Les panneaux solaires et fenêtres de toit (dimension maximale 0,85 m x 1,05 m de proportion verticale dans l'alignement des ouvertures en façade et 2 maximum par pan de toiture) doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante. L'aspect mat sera privilégié.

- Les toitures terrasse sont autorisées sur les extensions et annexes, à l'arrière de la façade sur rue, en zone Ua et devront être végétalisées.

- Les souches de cheminées sont à conserver.

- Les équipements publics et monuments historiques peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect des toitures

Façade

a. Dans les secteurs Ua et Uaa

- Sont interdits :

  - Les paraboles en applique sur façade, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur les façades et sur toit donnant sur l'espace public.
  - La destruction et le recouvrement (y compris pour de l'isolation) des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, (Isolation Thermique Extérieure interdite)
  - La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle excepté le badigeon à la chaux
  - Les baguettes d'angle sur le bâti ancien et sur autre bâti si visible

Aspect et couleur

Les coloris de façades devront se référer sur le nuancier de couleurs annexé au PLU.

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les escaliers seront reconstruits en grès (béton proscrit)

Les enduits ciment sur maçonneries anciennes sont interdits

Les enduits dans le centre ancien, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial, (annexé au présent règlement) seront à la chaux et de teinte naturelle (sable) éventuellement pigmentés si le support le permet. Ainsi sont interdits le blanc, le noir.

La finition des enduits doit être lisse.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, …) sont interdits.

Les équipements publics et monuments historiques peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect et la couleur des façades.

La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite.

Les enduits ne doivent pas être en surépaisseur des éléments de modénature (pierre ou bois).

Les zingueries seront en zinc (PVC interdit)

Menuiseries

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- La suppression d'encadrements de portes cochères, de volets bois et de persiennes (les portes cochères en bois seront soit préservées, soit remplacées par de nouvelles en bois).
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
- Menuiseries PVC interdites (portes, fenêtres et volets battants) et volets exclusivement en bois

Les coloris des menuiseries devront se référer sur le nuancier de couleurs annexé au PLU.

Les fenêtres seront privilégiées en bois, à un ou deux vantaux, sans réglette aluminium visible, avec rejingot. Les doubles vitrages seront munis d'intercalaires noir ou à bords chauds.

Dans le cas de petits bois rapportés, ceux-ci seront munis d'intercalaires au droit de ceux-ci.

La pose des menuiseries se fera en feuillure (pose en tableau proscrite) avec un cochonnet de 2 à 3 cm maximum (partie visible du dormant) sauf si impossibilité technique.

b. Dans le secteur Ub

- Sont interdits :

  - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur les façades donnant sur l'espace public.
  - La destruction et le recouvrement (y compris pour de l'isolation) des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle
  - La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle.
  - Les baguettes d'angle visibles depuis l'espace public

Aspect et couleur

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les enduits ciment sur maçonneries anciennes sont à proscrire

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, …) sont interdits.

Les zingueries seront en zinc (PVC interdit)

Menuiseries

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.

Clôtures

Les secteurs Uba et Ue ne sont pas règlementés.

Dans le secteur concerné par la trame grisée du PPRi de la Sarre : les murs et murets sont soumis à la règlementation du PPRi de la Sarre. Les murets n'étant pas soumis liés à la réduction d'un risque (exemple : mur de soutènement) sont interdits.

Les clôtures seront non pleines et ajourées.

Dans les secteurs Ua et Uaa

Clôture en limite du domaine public

Seules sont autorisées les clôtures en maçonnerie enduite et /ou les grilles en ferronnerie.
Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le secteur Ub

Les matériaux plastiques ou aluminium sont interdits.

Clôture en limite du domaine public

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.
Elles pourront être constituées :
- De murs, murets, dont la hauteur est limitée à 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
Les surfaces libres de constructions seront aménagées et convenablement entretenues. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au PLU.

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois….) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables sur le règlement graphique, les surfaces libres de constructions doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales. Les surfaces dédiées à la circulation des véhicules ne sont pas concernées, contrairement aux surfaces dédiées au stationnement.

En-dehors de ces périmètres inondables, un minimum de 50% des surfaces libres sera traité en matériaux de sol perméables.
Exceptions : Ces prescriptions ne s'appliquent pas en secteur Ua, Uaa et Uba, ni lorsque l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50 % du terrain.

Les matériaux de sol perméables peuvent être par exemple : de la végétation, des gravillons, des pavés non jointoyés et posés sur sable, des dalles alvéolées, …

ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

Non règlementé en secteurs Ua, Uaa et Uba

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- Dans le secteur Ub

1. Habitations

. **Logement**

2 emplacements minimum par logement

Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, …)

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement de vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif *aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs*, consolidée par la version du 8 mars 2019 (articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et les éventuelles évolutions législatives ultérieures.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

Dans le secteur Ub

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la règlementation en vigueur, relatif à l'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

CHAPITRE II
LA ZONE UX et le secteur Uxm

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements économiques.

La zone Ux comporte un secteur Uxm ou les constructions à destination d'habitation (sous destination logement) sont autorisées dans la limite maximale de 2.

La zone Ux est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ux1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ux : Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les terrains de campings et de caravanages,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires)
- les carrières et décharges

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ux les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition

ARTICLE Ux2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses…) ou aux nuisances (bruit, poussières…). »

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou à des fouilles archéologiques, sous réserve des caractéristiques du terrain.

Dans le secteur Uxm :

- les constructions destinées au logement en lien ou non avec l'activité sur l'unité foncière, dans la limite de deux par unité foncière,
- les rez-de-chaussée des bâtiments devront conserver une vocation d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou à des fouilles archéologiques, sous réserve des caractéristiques du terrain.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise cadastrale des routes départementales (hors agglomération).
- à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

II.I.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux cheminées et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse)

ARTICLE Ux4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum.

Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les aires de stockage de matériaux extérieures doivent être plantées en périphérie par des haies végétales.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au PLU.

ARTICLE Ux6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 7 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement du système d'assainissement collectif est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau ou recueillies sur les parcelles privées et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I
LA ZONE 1AU et le secteur 1AUa

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, …), et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comporte 1 secteur :

1AUa où les constructions seront en bande construites de limite à limite séparative.

La zone 1AU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

- Comme indiqué à l'article 2 (alinéa 2.7.) des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU : Travaux, installations et aménagements interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les stationnements collectifs de caravanes non clos et non couverts,
- les terrains de campings et de caravanages,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires)
- les carrières et décharges

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,

- Dans la destination de construction **« commerce et activités des service »,**
  . La sous destination « commerce de gros »,

- Dans la destination de constructions **« autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,**

  . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article 1AU2),
  . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE 1AU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,

- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,

- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve des caractéristiques du terrain.

3. **la sous destination « industrie » :** les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Dans l'ensemble de la zone 1AU (y compris le secteur 1AUa)

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante

implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

b. Dans la zone 1AU (excepté dans le secteur 1AUa)

. Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

c. Dans le secteur 1AUa

. La totalité de la construction principale devra être édifiée dans une Bande d'Implantation Obliqatoire de construction comprise entre 2 mètres et 16 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.

. Les annexes non accolées ne peuvent s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale ; cette prescription ne concerne pas les abris à poubelles.
Les carports devront être accolés à la construction principale.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Dans l'ensemble de la zone 1AU (y compris le secteur 1AUa)

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

b. Dans la zone 1AU (excepté dans le secteur 1AUa)

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

c. Dans le secteur 1AUa

Les constructions principales devront être édifiées de limite à limite séparative.

Pour les constructions annexes situées à l'arrière des constructions principales :
A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

II.1.3. Hauteur maximale

a. Dans l'ensemble de la zone 1AU (y compris le secteur 1AUa)

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

b. Dans la zone 1AU (excepté dans le secteur 1AUa)

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9m au faitage.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont calculées par rapport au niveau du terrain naturel.

c. Dans le secteur 1AUa

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 8m au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont calculées par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 1AU4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

- Sont interdits :

  - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur les façades donnant sur l'espace public.

TOITURES

a. Dans la zone 1AU (excepté dans le secteur 1AUa)

. Pour les constructions principales sur rue, sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de tons voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments publics.

. Les extensions et annexes accolées à la construction principale auront, de préférence, une toiture terrasse végétalisée.

b. Dans le secteur 1AUa

. Pour les constructions principales sur rue, sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de tons voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments publics.

. Pour les constructions principales, leur faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la voie.

. Les pentes de toitures à pans des constructions doivent être comprises entre 25°et 32°

. Les extensions et annexes accolées à la construction principale auront une toiture terrasse végétalisée

FACADES

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, …) sont interdits.

Les coloris de façades devront se référer sur le nuancier de couleurs annexé au PLU.

MENUISERIE

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.

CLOTURES

Les matériaux plastiques ou aluminium sont interdits.

Clôture en limite du domaine public

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Elles pourront être constituées soit :
- par des haies vives de préférence d'essences locales,
- de dispositifs à claire-voie, doublés de haies vives de préférence d'essences locales
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.
Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au PLU.

ARTICLE 1AU6 – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.
Les aires de stationnement perméables seront privilégiées.

- Dans l'ensemble de la zone 1AU (y compris le secteur 1AUa)

1. Habitations

. **Logement**

2 emplacements minimum par logement

Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, …)

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement de vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif *aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs*, consolidée par la version du 8 mars 2019 (articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et les éventuelles évolutions législatives ultérieures.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée pour les nouvelles constructions d'habitation.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
Pour les nouvelles constructions, les aménagements doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I
LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

- les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la règlementation en vigueur.

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**.

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant et qu'elles ne dépassent pas 200 m2 de surface de plancher.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- **Les annexes et extensions des constructions isolées à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

- **les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, exceptés pour les extensions des constructions agricoles existantes ne respectant cette règle. Dans ce cas, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant,
- à moins de 10 mètres de l'emprise cadastrale du domaine publique routier départemental (hors agglomération)
- à moins de 30 mètres des forêts. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas les 30m. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans le prolongement du bâtiment existant.
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

II.I.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

II.I.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts.

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois….) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.
Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I
LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 3 secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins sont autorisés sous conditions,
- Nx correspondant à des secteurs naturels d'implantation d'activités
- Np correspond au secteur du rempart où toute construction est interdite

La zone N est concernée par :

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.
Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les **constructions et installations d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et sous réserve de préserver les zones humides.

- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

- **les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et des constructions isolées** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.

DANS LE SECTEUR Nj :

• **les abris de jardin** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

DANS LE SECTEUR Nx :

• **les extensions des bâtiments d'activités existants à la date d'opposabilité du PLU,** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol
• **les extensions des constructions à usage d'habitation existantes,** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 30 mètres des forêts
- à moins de 10 mètres de l'emprise cadastrale du domaine publique routier départemental (hors agglomération)
- à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et des mares identifiées par ★

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

II.1.3. Hauteur maximale et emprise au sol

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

en secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 15 m² d'emprise au sol

en secteur Nx :

Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 50m² d'emprise au sol et ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Les extensions des bâtiments d'activité existants sont limitées à 50m² d'emprise au sol et ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, …) devront être recouverts d'enduits.

En secteur Nj :

Les façades des abris de jardins auront un aspect bois.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois….) ou par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés. L'abattage peut être admis pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.

ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.
Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est encouragée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur

ANNEXE
ARTICLE U

FICHES DE PRESCRIPTIONS
POUR LES CATEGORIES A, B, C, D,
(VOLET PATRIMONIAL)

FENETRANGE	PLU - VOLET PATRIMONIAL	FICHE TYPE : A

VALEUR:

Architecturale:	***
Historique:	**
Scientifique:	**
Contextuel:	*

EDIFICE:

Epoque Renaissance

HISTORIQUE:

Les principaux éléments remarquables des maisons bourgeoises du XVe et XVIe siècles ou maisons Renaissances sont les baies à croisées en pierre, oriels ou tourelles.

EXEMPLES:

12, Place Albert Schweitzer

2, rue de l'hospice

9, Place Albert Schweitzer

RECOMMANDATIONS:

Couvertures:
Tuiles anciennes de type biberschwantz ou Vauban écailles (selon avis ABF)
Toiture en tuile de terre cuite rouge naturel.

Toitures & châssis ou lucarnes :
Toiture à deux pans avec ou sans croupes. Pas de modification de forme.
Les corniches bois sont à conserver, teinte foncée.
Châssis de toit sur cour ou lucarnes rampantes entre chevrons.

Encadrements des baies & autres éléments en pierre:
Les encadrements en bois ou pierre de tailles moulurés avec croisées ou meneau sont à conserver. Si observation de traces anciennes, elles sont à restituer.

Enduits & peintures de façades :
Murs enduit à la chaux hydraulique naturelle 3 couches finition talochée fine. Badigeon au lait de chaux teinté ou peinture minérale.

Menuiseries des fenêtres :
Menuiseries bois respectant les linteaux et divisions des fenêtres. Avec petits bois rapportés, cloués, collés avec intercalaires (si double vitrage).

Menuiseries des portes d'entrée et de grange :

Menuiseries des volets :
Volets pleins sans persiennes en bois ou volets intérieurs bois.

Devantures commerciales :
Devantures en bois posées en applique avec parties pleines pour enseigne.

Portes de cave & soupiraux :
Portes en bois deux vantaux.
Soupiraux : volets bois.

Emmarchements & perrons :
Escalier et palier en grès avec ferronnerie.

FENETRANGE — PLU - VOLET PATRIMONIAL — FICHE TYPE : B

VALEUR:

Architecturale:	***
Historique:	**
Scientifique:	**
Contextuel:	*

EDIFICE:

Epoque
XVIIIe. s.

HISTORIQUE:

Les principaux éléments remarquables des maisons de bourg XVIIe ou XVIIIe siècle sont souvent les chaînages d'angle et bandeaux filants en pierre de taille. Celles-ci sont souvent à deux ou 3 niveaux avec comble.

RECOMMANDATIONS:

Couvertures:
Tuiles bieberschwantz, mécaniques double côte ou Vauban écailles (selon avis ABF)
Tuiles en terre cuite rouge naturel.

Toitures & châssis ou lucarnes :
Toiture à deux pans et coyaux avec ou sans croupes. Pas de modification de forme.
Châssis de toit sur cour ou arrière, lucarne rampante entre chevron. (Une travée sur deux).
Les corniches bois sont à conserver de teinte foncée.

Encadrements des baies & autres éléments en pierre:
Encadrements en pierre de taille à conserver, y compris les chaînages et bandeaux ou corniches.

Enduits & peintures de façades :
Mur enduit à la chaux hydraulique traditionnelle (NHL) et sable local 3 couches avec ou sans badigeon au lait de chaux ou peinture minérale. Finition talochée fine.

Menuiseries des fenêtres :
Menuiseries bois deux vantaux et 3 carreaux, petits bois rapportés et cochonnet de 2 à 3cm. Elles sont à conserver si anciennes, teinte RAL 9002.

Menuiseries des portes d'entrée et de grange :
Menuiseries bois sans vitrage dans la porte.
Imposte à conserver. Elles sont à conserver si anciennes et à protéger à l'huile de lin ou peinture foncée.

Menuiseries des volets :
Les volets sont à conserver s'il s'agit d'un modèle ancien. Si neuf, pose de persiennes ou volets pleins en bois à deux battants. Peinture de teinte foncée.

Devantures commerciales :
Devantures anciennes à conserver. Si neuve, prévoir en bois avec une pose en applique et parties pleines pour l'enseigne. Couleur à définir.

EXEMPLES:

4, rue de la Porte d'Allemagne

6, rue de la Cave

6, Place Marcel Dassault

FENETRANGE	PLU - VOLET PATRIMONIAL	FICHE TYPE : B

VALEUR:	HISTORIQUE:	EXEMPLES:
Architecturale:		
Historique:		
Scientifique:		
Contextuel:		
EDIFICE:		
Epoque XVIIIe. s.		

RECOMMANDATIONS:

Portes de cave & soupiraux :
Porte en bois à deux vantaux.
Soupiraux avec volets bois.

Emmarchements & perrons :
Marches en grès. Les autres pierres sont proscrites.
Perrons en grès et garde corps en ferronnerie.

Autres éléments :

VALEUR:

Architecturale:	**
Historique:	**
Scientifique:	*
Contextuel:	*

EDIFICE:

Epoque
XIXe. s. et plus

HISTORIQUE:

Maison XIXe siècle

EXEMPLES:

13, rue du Vieux Pensionnat

11, rue Wust

RECOMMANDATIONS:

Couvertures:
Tuiles mécaniques double côte en terre cuite rouge naturel.

Toitures & châssis ou lucarnes :
Pas de modification de forme, ni de surélévation de la toiture.
Châssis de toit ou lucarne une travée sur deux.

Encadrements des baies & autres éléments en pierre:
Encadrements en pierre de taille à conserver.

Enduits & peintures de façades :
Enduit traditionnel à la chaux hydraulique (NHL) et sable local 3 couches avec ou sans badigeon lait de chaux ou peinture minérale.
Finition talochée fine.

Menuiseries des fenêtres :
Menuiseries bois deux vantaux et 3 carreaux, petits bois rapportés et cochonnet de 2 à 3cm. Elles sont à conserver si anciennes, teinte RAL 9002.

Menuiseries des portes d'entrée et de grange :
Menuiseries bois sans vitrage dans la porte.
Elles sont à conserver si anciennes et à protéger à l'huile de lin ou peinture foncée. Imposte à conserver également.

Menuiseries des volets :
Les volets sont à conserver s'il s'agit d'un modèle ancien. Si neuf, pose de persiennes en bois à deux battants. Peinture de teinte foncée.

Devantures commerciales :
Devantures anciennes à conserver. Si neuve, prévoir en bois avec une pose en applique et parties pleines pour l'enseigne. Couleur à définir.

Portes de cave & soupiraux :
Porte en bois à deux vantaux.
Soupiraux avec volets bois.

FENETRANGE	PLU - VOLET PATRIMONIAL	FICHE TYPE : C

VALEUR:	HISTORIQUE:	EXEMPLES:
Architecturale:	Maison XIXe siècle	
Historique:		
Scientifique:		
Contextuel:		
EDIFICE:		
Epoque XIXe. s. et plus		

RECOMMANDATIONS:

Emmarchements & perrons :

Marches en grès. Les autres pierres sont proscrites.
Perrons en grès et garde corps en ferronnerie.

Autres éléments :

FENETRANGE — PLU - VOLET PATRIMONIAL — FICHE TYPE : D

VALEUR:

Architecturale:	***
Historique:	***
Scientifique:	**
Contextuel:	*

EDIFICE:

Maison
en pan de bois

HISTORIQUE:

Maison en pan de bois fin XVIIe - XVIIIe siècle avec un rez-de-chaussée maçonné. Pan de bois enduit ou visible.

EXEMPLES:

1, Place Marcel Dassault

9, rue de l'Hospice

RECOMMANDATIONS:

Couvertures:
Tuiles modèle bieberschwantz en terre cuite couleur rouge naturel.

Toitures & châssis ou lucarnes :
Pas de modification de forme, ni de surélévation de la toiture.
Lucarne rampante une travée sur deux.

Encadrements des baies & autres éléments en pierre:
Si le rez-de-chaussée est maçonné, les encadrements en grès sont à conserver.
Dans le pan de bois , les encadrements en bois sont à conserver.
Les baies doivent respecter la partition du colombage.
Si observation d'une preuve historique, le pan de bois peut être enduit.
Traitement du colombage à l'huile de lin.

Enduits & peintures de façades :
Enduit traditionnel à la chaux 3 couches NHL, sable local.
Enduit non saillant du pan de bois.

Menuiseries des fenêtres :
Menuiseries bois à deux vantaux, 2 ou 3 carreaux selon la taille de la baie avec petits bois rapportés, cloués ou collées avec intercalaire (si double vitrage)

Menuiseries des portes d'entrée et de grange :
Menuiseries bois à âme pleine, sans vitrage.

Menuiseries des volets :
Volets bois pleins à deux battants de teinte foncée.

Devantures commerciales :
Devanture en bois posée en applique.

Portes de cave & soupiraux :
Porte en bois 1 ou 2 vantail selon la taille de l'ouverture.
Soupiraux: volets en bois.

Emmarchements & perrons :
Emmarchements en grès.