Département de la Moselle
Thionville Fensch Agglomération

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

Notice explicative

Approbation du PLU	**DCM**	**10/12/2020**
Prescription de la modification n°1	**arrêté**	
Approbation de la modification n°1	**DCM**	

Dossier pour consultation des PPA et mise à disposition du public

Date de référence : juillet 2026

PREAMBULE 3
1. Arrêté prescrivant la modification du PLU 3
2. Rappel de la procédure 5
3. PLU EN VIGUEUR 6
CONTEXTE COMMUNAL 8
1. Présentation de la commune 8
2. Diagnostic socio-économique 10
3. Equipements et cadre de vie 10
4. Déplacements et mobilité 11
5. Servitudes, contraintes et réseaux 13
PRESENTATION DU PROJET DE LA MODIFICATION 22

Préambule

1. Arrêté prescrivant la modification du PLU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

Tél. 03 82 58 09 89 – mail : mairie@mairie-seremange-

Ville de Serémange-Erzan

1 Place François Mitterrand

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 057-215706474-20260629-ARRETEURB012026-AR

ARRÊTE 01/2026 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de SEREMANGE-ERZANGE,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Thionvilloise approuvé le 02 mars 2026
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2020,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une mise à disposition du public ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Serémange-Erzange est prescrite

Article 2 : Le projet de modification porte sur

- Des ajustements du règlement écrit et graphique
- Le reclassement d'une zone Nj en Uh en vue de la réalisation d'un projet de logements notamment à destination des séniors et personnes à mobilité réduite

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes : Ouverture d'un registre pour recueillir les observations du public aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la mairie,

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 5 : La modification fera l'objet d'une mise à disposition du public conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Tél. 03 82 58 09 89 – mail : mairie@mairie-seremange-e
Ville de Serémange-Erzan
1 Place François Mitterrand

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 057-215706474-20260629-ARRETEURB012026-AR

Article 7 : A l'issue de la mise à disposition du public prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Le 29/06/2026

Le Maire,
Serge JURCZAK



2. Rappel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Serémange-Erzange a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10/12/2020.

La procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 CU) est une procédure qui ne doit pas remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du document d'urbanisme.

Champ d'application de la modification – extrait legifrance

> Article L153-36
> Version en vigueur depuis le 26 mai 2026
> Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V)
> Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.
> Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :
> 1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
> 2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
> Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.
>
> Conformément au VI de l'article 1 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, ces dispositions, dans leur rédaction issue dudit article, entrent en vigueur six mois après la promulgation de la loi précitée, soit le 26 mai 2026. Elles ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

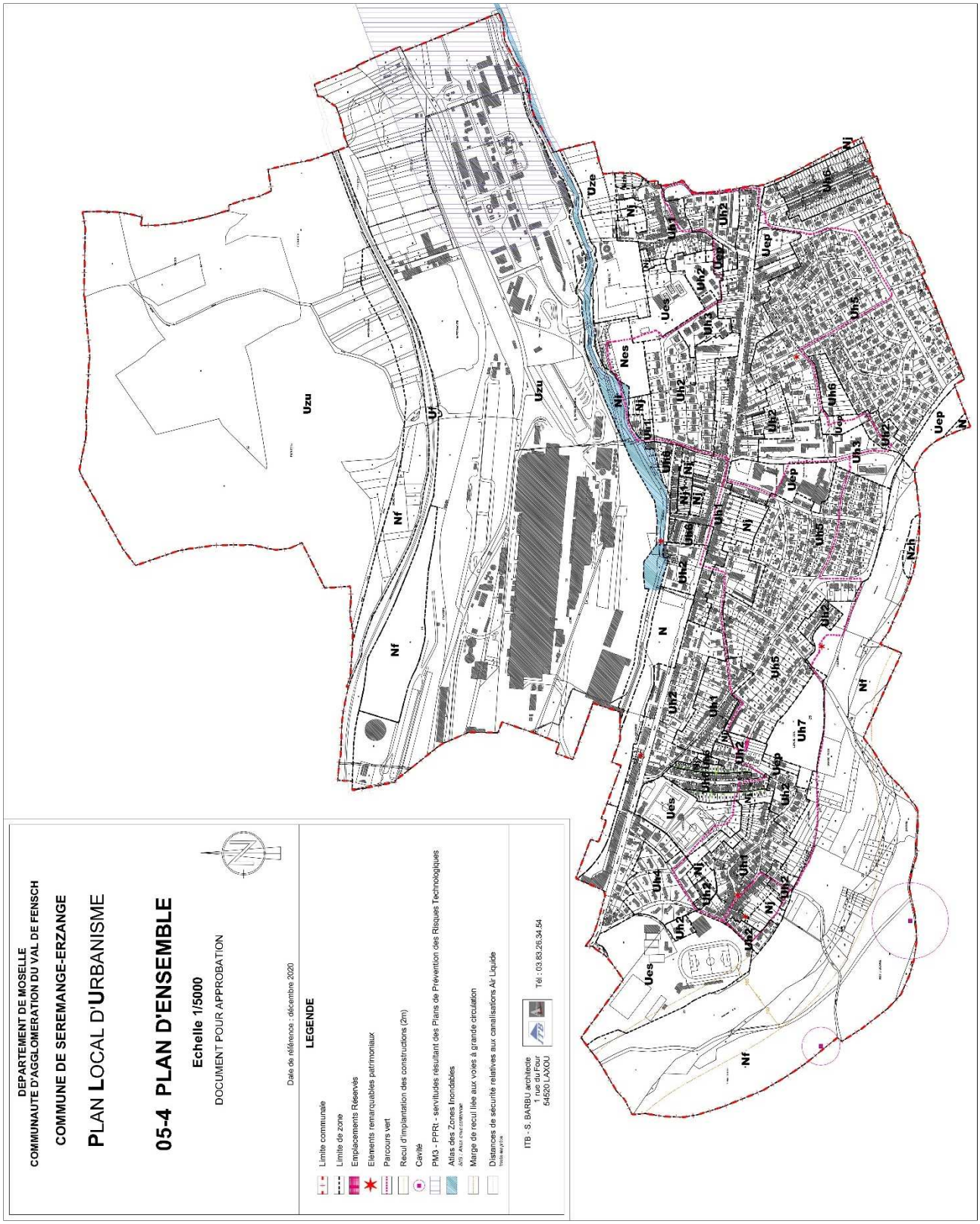
Par arrêté du 29/06/2026, Monsieur le Maire a décidé la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Serémange-Erzange afin d'effectuer :

- Des ajustements du règlement écrit et graphique
- Le reclassement d'une zone Nj en Uh en vue de la réalisation d'un projet de logements notamment à destination des séniors et personnes à mobilité réduite

Une concertation avec la population est prévue à cet effet :

- L'ouverture d'un registre pour recueillir les observations du public aux heures et jours d'ouvertures de la mairie ainsi que les observations reçues par courrier et par mail via l'adresse de contact de la mairie.

3. PLU EN VIGUEUR



DEPARTEMENT DE MOSELLE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL DE FENSCH
COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE
PLAN LOCAL D'URBANISME
05-3 PLAN DE ZONAGE
Echelle 1/2000
DOCUMENT POUR APPROBATION
LEGENDE
Uh1
Uh2
Uh3
Uh4
Uh5
Uh6
Uh7
Uep
Ues
Nes
Nj
Nj1
N
Nf
Nzh
Uf
Uzu
Uze

Contexte communal

1. Présentation de la commune

La commune de Serémange-Erzange se situe en Moselle, entre les agglomérations de Metz et de Thionville. Située à proximité des axes routiers majeurs tels que l'A4, l'A30 et l'A31 (Nancy-Metz-Luxembourg et Strasbourg-Paris), elle fait partie de la Communauté Thionville Fensch Agglomération (CTFA) depuis le 1er janvier 2026, qui compte 23 communes pour un territoire de 244,70 km² et regroupe une population de près de 157 556 habitants (2022).
La commune compte quant à elle 4 251 habitants (2023) pour un territoire de 3,75 km².

Un peu d'histoire

Serémange-Erzange est une commune fortement marquée par la sidérurgie.
C'est en 1790 que furent créées les communes de Serémange et d'Erzange. Jusqu'alors ces deux localités dépendaient respectivement de Florange et de Hayange. La fusion des deux communes se fera le 1er janvier 1931. Le hameau de Suzange situé au Nord disparaîtra définitivement en octobre 1963 à la suite de la mise en place des installations SOLLAC.

C'est le développement de l'industrie à Hayange qui va être à l'origine de l'accroissement de la population de Serémange-Erzange. En effet, l'afflux de main d'œuvre venant travailler dans les usines va nécessiter la construction de logements là où il y avait de la place. C'est ainsi que le village va peu à peu prendre l'apparence d'une cité ouvrière et bourgeoise et présenter une diversité assez étonnante au niveau des types d'habitats.
Les habitations ouvrières du faubourg de Suzange furent construites en 1896 pour abriter les immigrés de Stiring-Wendel, celles de la cité de Albert-Bosment furent achevées en 1930, quant aux habitations de la rue de la Fensch et de la rue Dejonc, elles furent réalisées de 1928 à 1929.
La cité du Maroc réservée aux employés et aux cadres des usines de Wendel fut construite de 1913 à 1942.
La construction de SOLLAC dont la première pierre fut posée le 23 décembre 1949 allait donner à Serémange une notoriété quasi-mondiale.
L'anonyme petit village des bords de Fensch allait prendre place parmi les grands noms des usines métallurgiques d'avant-garde. En 1954, plus de 2000 ouvriers seront à l'œuvre dans les seules usines de Serémange.

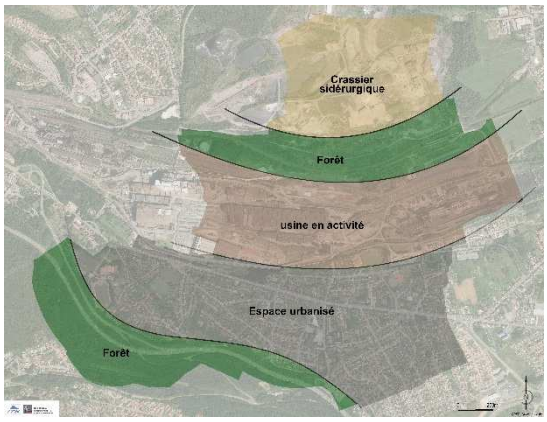
Depuis les années soixante, Serémange a vu sa structure géographique se modifier sensiblement, bornée au Sud par l'autoroute et au Nord par les installations SOLLAC, la commune tente d'enrayer sa baisse démographique par la construction de nouvelles cités.
Dotée d'équipements culturels, administratifs et sportifs de grande qualité, la ville envisage avec optimisme et sérénité les futurs enjeux de sa croissance.

Ses composantes géographiques, morphologiques et paysagères

Située à l'Est du Bassin parisien, sur la dépression de la cuesta de Moselle, Serémange Erzange présente un relief moyen de 235 mètres.

Le paysage communal est marqué par 4 grandes entités paysagères :

- les espaces boisés sur le versant droit de la Fensch ainsi qu'entre le crassier et l'usine,
- le crassier sur la partie Nord, constituant un sol pollué entouré de forêt,
- les espaces de prairies et pâturages représentés par 3 parcelles agricoles au Nord-Est du ban communal,
- les espaces de vergers et jardins en zone urbanisée.



Carte des grands ensembles de Serémange-Erzange
sources : DGFiP, ITB, 2017

Serémange-Erzange possède un réseau hydrographique peu développé.

Le cours d'eau principal, qui s'écoule d'Ouest en Est, correspond à la Fensch, qui créée une rupture naturelle entre l'usine et la ville de Serémange-Erzange. Une partie du cours d'eau de la Fensch est canalisée, il s'agit de la partie en aval, à l'ouest du ban communal. Une végétation ripisylve s'y développe sur les berges accentuant la rupture entre les différentes entités du paysage.
Cette végétation se compose habituellement de saules et de peupliers, des essences hygrophiles qui permettent de stabiliser les berges, de réduire leur dégradation et de ralentir le courant pendant les périodes de hautes eaux. Des poissons avaient été relâchés dans la Fensch lors de la renaturation des berges mais ils ont aujourd'hui disparu. Aujourd'hui, les berges sont entretenues par une association de Fameck.



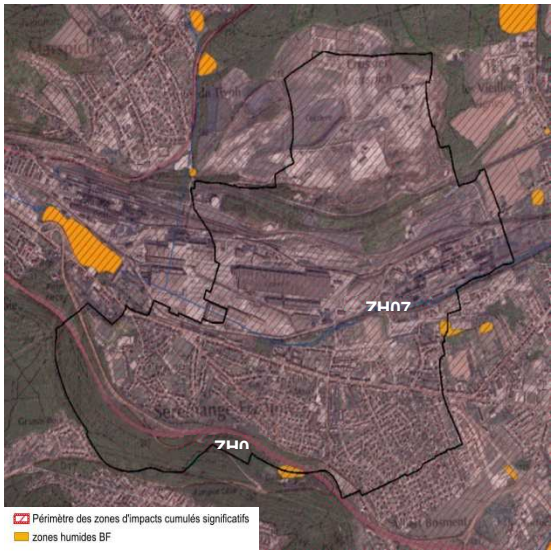
Carte du réseau hydrographique
sources : ITB, DGFiP, 2019

Sur la partie Nord, les ruisseaux de Marspich et de Mésin s'écoulent en direction Nord-Sud vers la Fensch. Deux cours d'eau canalisés s'écoulent sur la partie Sud en direction de la Fensch.
Aucun problème de ruissellement n'est constaté sur la commune. Seul des soucis de remonté d'eau sont perçus rue Scheltienne. Il est alors constaté que dès lors que le niveau de la Fensch augmente, des problèmes de réseaux apparaissent.

Peu d'espaces naturels et protégés ou référencés sont identifiés sur le territoire :

- Deux zones humides remarquables qui représentent une surface minime et qui sont situées en limite de ban communal
  - ZH-045 : composée par une population de Sureau hièble monosphérique
  - ZH-077 : : constituée d'une saulais, d'une phragmitaie et d'une prairie humide eutrophe

Carte des Zones Humides du Bassin Ferrifère à Serémange-Erzange – *sources : DREAL, 2017*



2. Diagnostic socio-économique

Démographie *(selon l'INSEE)*

La démographique de la commune de Serémange-Erzange a connu une importante diminution de sa population entre 1968 et 1999, passant de 4976 habitants à 4035 soit une perte de population de presque 19% qui est à mettre en corrélation avec la crise de la sidérurgie dans le Bassin Lorrain qui a débuté dans les années 60.

De 1999 à 2015, une augmentation constante de la démographie avec une évolution positive de 7,6% est à constater grâce aux efforts fournis par la commune pour retrouver son équilibre économique et démographique et à la modernisation des usines ArcelorMittal.

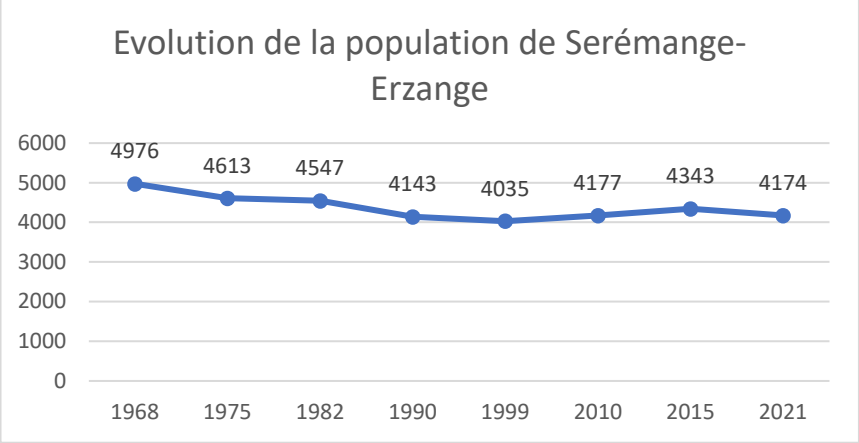
De 2015 à 2021, la population de Serémange-Erzange connaît une décroissance de 3.89%, soit une perte de 169 habitants en 6 ans. En 2021, la commune possède une population de 4 174 habitants avec une densité de population de 1117 hab/km².

Située dans le fond de la vallée de la Fensch, entre l'ancienne usine et la forêt, la commune dispose de peu d'espace constructible. Les dernières constructions concernent le lotissement Sous Longe Côte ainsi que quelques constructions réalisées au coup par coup, au gré des opportunités, au sein du tissu urbain.

Les maisons représentent désormais près de 6 logements sur 10 du parc immobilier de Serémange-Erzange. En parallèle, environ 6 ménages sur 10 sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

La population est relativement jeune, 50% ont moins de 45 ans.

La taille des ménages a légèrement diminué, elle est passée de 2.35 à 2.31 entre 2015 et 2021.62, mais elle reste supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,18 personnes par ménage en 2021.



3. Equipements et cadre de vie

3.1. Equipements

La commune présente un très bon niveau d'équipements en lien avec sa population. Les équipements sportifs et de loisirs sont répartis sur le territoire (piscine, gymnase, dojo, complexe de foot, de tennis, boulodromes …).

Deux grands pôles rassemblent les équipements publics, scolaires et culturels :

- les places François Mitterrand et Adrien Printz autour desquelles sont implantées la mairie, la bibliothèque, le théâtre, le cinéma, le centre socio-culturel, le gymnase ou encore la piscine et les écoles primaires et maternelles.
- L'espace de Gaulle où sont installés les pompiers, les ateliers municipaux et la poste.



3.2. Activités

Concernant les activités, services et commerces, la commune de Serémange-Erzange est relativement bien dotée, notamment dans la rue du général de Gaulle, où les principaux commerces et activités y sont recensés. Parmi les commerces et services de proximité sont recensés des boulangeries, des coiffeurs, une pharmacie, un tabac, des cafés, ou encore un vétérinaire. La commune dispose également d'un supermarché Colruyt depuis 2019.
L'activité sidérurgique représentée par ArcelorMittal a cessé son activité en 2020.

4. Déplacements et mobilité

Serémange-Erzange se situe à proximité du sillon lorrain, un espace multimodal (carrefour autoroutier, routes, voies ferrées, Moselle) avec de grandes liaisons nationales et internationales.

Trois axes majeurs structurent le territoire :
- l'axe Est-Ouest, A4, Strasbourg-Paris
- l'axe Nord-Sud, le sillon lorrain où s'écoule la Moselle. L'autoroute A31 s'y est développée et permet de relier la ville de Serémange-Erzange aux grandes agglomérations telles que Metz et Thionville, ainsi que le Luxembourg en moins d'une heure.
- l'axe Nord-Ouest – Sud-Est, A30, permettant de relier l'A31 à hauteur de Richemont à Longwy en 30 minutes. Passant sur la commune, il est directement accessible et permet une desserte efficace de Serémange-Erzange

Serémange-Erzange au sein du sillon lorrain



Tableau des distances/ temps depuis Rosselange			
	Thionville	***Metz***	***Luxembourg (gare)***
Serémange-Erzange	10 Km/ 21 min	30 Km/ 24 min	37 Km/ 31min

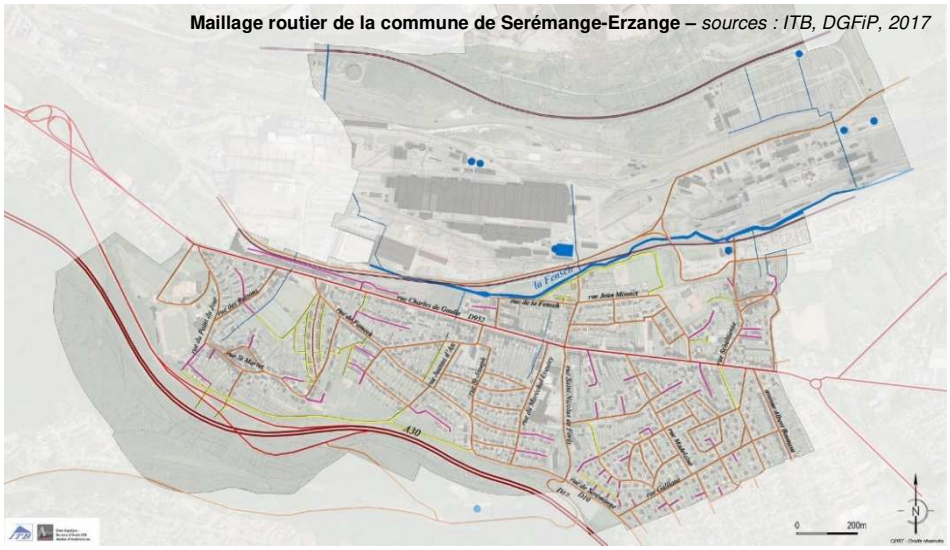
Le réseau ferroviaire présent dans la vallée de la Moselle, s'est également développé dans les vallées industrielles dont la vallée de la Fensch. Ce réseau est beaucoup moins structuré et utilisé aujourd'hui. Toutefois, la ligne ferroviaire Hayange-Thionville qui passe au Nord du ban communal de Serémange-Erzange, est toujours en service mais ne dessert pas la commune. Les gares les plus proches sont celles de Hayange et de Uckange.
Le site ArcelorMittal comporte également un réseau ferré qui reste privé.

Le territoire de Serémange-Erzange est traversé par la RD952 qui relie la commune à Uckange à l'Est et Aumetz au Nord-Ouest. Cet axe était inscrit dans le programme « Cœur de ville, Cœur de Fensch » de la CAVF qui a requalifié cette artère de 18 km (RD 952 + 152e), de sorte à donner à l'agglomération un cachet et une image plus positive, plus attractive, notamment à travers le mobilier, les matériaux urbains, l'enfouissement des réseaux, nouvel éclairage, mise en place de bandes cyclables, aménagement des abords par des espaces verts, ….

Compte tenu de la topographie du site, l'habitat s'est développé au pied du talus, sur un axe Est-Ouest, le long de la rue Charles de Gaulle. De nombreuses routes secondaires structurent le ban communal créant des percées, d'axes Nord-Sud, venant desservir les cités ouvrières qui structurent l'urbanisation.
Quelques impasses viennent desservir des cités ouvrières ou quelques constructions récentes comme on le retrouve rue Léon Castor ou encore au Clos Jean Monnet. La Rue Jean Monnet a été réduite en impasse pour des raisons de sécurité. A Serémange-Erzange, les voiries en impasse pour les véhicules sont parfois bouclées

par un parcours piétonnier.
Globalement, la desserte de Serémange-Erzange est relativement fluide. Il persiste toutefois des problématiques liées aux impasses et au passage des camions de collecte des déchets ménagers.

Maillage routier de la commune de Serémange-Erzange – *sources : ITB, DGFiP, 2017*



Serémange-Erzange est une ville de fond de vallée où l'urbanisation s'étend d'Est en Ouest sur environ 2 km, en conurbation avec Hayange et Florange. Les déplacements depuis la mairie vers les équipements se font en moins de 25 minutes. Il faudra donc compter 23 minutes pour atteindre le complexe sportif depuis la mairie ou encore 19 minutes pour rejoindre le multi-accueil.
L'urbanisation qui s'étend sur le coteau génère des distances-temps pouvant être contraignantes pour les piétons souhaitant profiter des équipements et installations publiques et de loisirs. En effet, outre le cimetière, les équipements et services sont principalement situés sur l'avenue Charles de Gaulle ou répartit sur la commune, pouvant provoquer des difficultés de déplacements pour les personnes à mobilité réduite liées à la pente ou lors d'intempéries (chutes de neiges, verglas …).

La commune de Serémange-Erzange a mis en place un parcours vert permettant d'appréhender la commune sous différents angles : son histoire, ses équipements, sa flore. « Ce document décrit le parcours vert à travers Serémange-Erzange. Il permet de mieux connaître les édifices publics, les différents parcs de loisirs et de sports et, au travers des noms de rues ou de places, d'approcher un peu d'histoire et d'observer des zones botaniques et arboretums. »
Sur Serémange-Erzange, les parcours en mode doux sont en partie accompagnés de végétation agrémentant le cadre paysager et apportant une qualité de vie.

- **<u>Les transports en communs</u>**

La commune de Serémange-Erzange fait partie de TEMO (ex SMITU), elle est relativement bien desservie par un réseau de bus comptant plusieurs lignes.
Le réseau Fluo qui comporte 2 lignes :
- 57R046 : Audun-le-Tiche – Metz
- 57R201 : Hayange – Metz

Le réseau Citéline qui comporte7 lignes dont :
3 structurantes :
- S04 : Algrange Terminus – Fameck Feltière
- S07 : Uckange Route de Metz – Florange Vieilles Vignes
- S20 : Hayange Esplanade – Thionville Gare SNCF

1 du dimanche :
- D25 : Hayange Esplanade – Yutz Aéroparc :

3 complémentaires :
- 43 : Bertrange Carrefour – Hayange Maryse Bastié
- 48 : Fontoy Collège – Fameck Lycée

- 71 : Gandrange Peupliers – Angevillers Place

Citél'o, le service de transport à la demande propose la ligne Citél'o Serémange-Erzange, une navette vers le marché d'Hayange.
Trans'PMR à la demande pour les personnes à mobilité réduite

- **Le covoiturage**

Pendant un certain temps, du covoiturage s'observait sur le parking de la salle des fêtes
Aucun site de covoiturage n'existe sur la commune par manque de place. Les sites à proximité sont situés sur Fameck et au Bois de l'Etoile sur Florange.

5. Servitudes, contraintes et réseaux

5.1. Réseaux

- **Assainissement**

Depuis le 1er janvier 2020, la CAVF a pris la compétence en matière d'assainissement pour ses 10 communes. L'assainissement sur la commune est géré par Véolia.
Au 1er janvier 2026, la CAVF (Communauté d'Agglomération du Val de Fensch) et la CAPFT (Communauté Portes de France Thionville) ont fusionné pour donner naissance à Thionville Fensch Agglomération (TFA)

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration située à Florange et qui relève de la compétence du Syndicat des Eaux de Fontoy et de la vallée de la Fensch (SEAFF). En 2026, Ce syndicat a fusionné avec le SFL et a pris officiellement le nom de SFL (Syndicat Fensch Lorraine).
En 2023, l'ouvrage a une capacité nominale de 100 000 équivalents habitants (EH) ainsi qu'une charge maximale en entrée de 96 880 EH.
Le système d'assainissement de l'agglomération ne fonctionne pas de façon satisfaisante.
L'agglomération d'assainissement dont fait partie la commune, est en non-conformité au regard de l'arrêté portant autorisation du système d'assainissement signé en date du 22 avril 1999. La non-conformité est liée au taux de collecte qui est très en deçà de 80%. Un programme de travaux conséquent a été validé par arrêté préfectoral. Ces travaux concernent les réseaux du SFL, de TFA et de deux communes hors du périmètre (Boulange et Aumetz) et se chiffrent à plusieurs dizaines de millions d'euros.
De ce fait, la commune et TFA doivent s'assurer que l'ensemble des effluents générés sur le territoire est effectivement collecté afin qu'il soit transféré et traité par la station d'épuration située à Florange.



Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de VALLEE DE LA FENSCH

Charge maximale en entrée	**96 880 EH**
Capacité nominale	100 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	25 184 m3/j
Percentile95	49 348 m3/j
Débit de référence retenu	**49 348 m3/j**
Production de boues	2 101 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	non
Conformité globale collecte	En cours de conformité

- **Eau potable**

Depuis le 1er janvier 2020, la CAVF a pris la compétence au titre de l'eau potable pour ses 10 communes. Au 1er janvier 2026, la CAVF (Communauté d'Agglomération du Val de Fensch) et la CAPFT (Communauté Portes de France Thionville) ont fusionné pour donner naissance à Thionville Fensch Agglomération (TFA)

Serémange-Erzange est concernée par la servitude AS1 résultant du périmètre de protection éloignée du puits Kunsol à Fameck.
L'alimentation en eau potable de Serémange-Erzange est gérée par Véolia.
Les principales ressources en eau sont les 3 puits Ranney (Ranney, 4, 3 et 1)
Au 10 décembre 2024, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

5.2. Servitudes d'utilité publique

La commune est impactée par des Servitudes d'Utilités Publiques :

SEREMANGE-ERZANGE

Tableau des Servitudes d'utilité Publique affectant l'occupation du sol

CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
AC1	Servitudes de protection des Monuments Historiques - classés - inscrits.	Articles L.611-1 à L.624-2 du code du patrimoine et décrets d'application de la loi du 13 décembre 1913	Certaines parties de l'ancien domaine de Wendel inscrites par arrêté préfectoral du 24.07.1987.	Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Moselle 10, 12, Place St Etienne 57000 METZ
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales.	Article L. 20 du Code de la santé publique. Décret n° 61-859 du 1er Août 1961, modifié par le décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967.	Périmètres de protection éloignée du puits Kunsol à Fameck, DUP par arrêté préfectoral n°98 AG/3-434 du 17 décembre 1998 modifié le 8 août 2007.	Agence régionale de santé Grand-Est Délégation territoriale de Moselle 4 rue des messageries 57045 METZ Cedex 1
EL7	Servitudes d'alignement.	Edit du 16.12.1607 confirmé par Conseil du Roi du 27.2.1765 (abrogé par loi du 22/6/89, repris par code de voirie routière). Décret du 20/10/62 (RN). Décret du 25.10.38 modifié par décret du 6/3/61 (RD). Décret du 14/3/64 (Voies communales)	Plan d'alignement de la RD 952 approuvé le 07 novembre 1907.	Conseil Départemental de Moselle U.T.T. de THIONVILLE Espace Cormontaigne 1 avenue Gabriel Lippmann 57970 YUTZ
EL7	Servitudes d'alignement.	Edit du 16.12.1607 confirmé par Conseil du Roi du 27.2.1765 (abrogé par loi du 22/6/89, repris par code de voirie routière). Décret du 20/10/62 (RN). Décret du 25.10.38 modifié par décret du 6/3/61 (RD). Décret du 14/3/64 (Voies communales)	R.N. 52 plan d'alignement approuvé le 15.10.1907 du PR 5,00 au PR 6,10	DIR Est 10 et 13 Promenade des canaux BP 82120 54021 NANCY CEDEX

CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
I1 ex CanaTMD	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures, produits chimiques et certaines canalisations de distribution de gaz.	Articles L555-16, R555-30 b), R555-30-1 et R555-31 du code de l'environnement	Arrêté préfectoral du 31 décembre 2020 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses existantes exploitées par la société Air Liquide France Industrie.	AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE Région Est - Service Canalisations Route nationale 57270 RICHEMONT
I1 ex CanaTMD	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures, produits chimiques et certaines canalisations de distribution de gaz.	Articles L555-16, R555-30 b), R555-30-1 et R555-31 du code de l'environnement	Arrêté préfectoral du 15 juin 2015 instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par la société ARCELORMITTAL ATLANTIQUE LORRAINE.	D.R.E.A.L. GRAND EST Service chargé de l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement 5 rue Charles Le Payen CS 50551 57009 METZ CEDEX
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Lignes aériennes à 1 circuit 63 KV: N°1 EBANGE-SOLLAC-SEREMANGE-SOLLAC. N°1 HAYANGE-TOURNEBRIDE-ST HUBERT. N°1 SEREMANGE-SOLLAC-ST HUBERT. N°2 SEREMANGE-SOLLAC-ST HUBERT.	RTE- Centre Developpement & Ingénierie Nancy/SCET TSA 30007 - 8 rue de Versigny 54608 VILLERS-LES-NANCY Cedex Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à adresser à : RTE - GMR Lorraine 12 rue des Feivres 57073 METZ
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Réseau 20 KV.	ENEDIS-ERDF 26, rue de Verdun, B.P. 350; 57311 THIONVILLE CEDEX

CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Ligne aérienne à 2 circuits 225 KV N°1 Hayange-Tournebride-piquage Hayange-Tournebride et 225 KV N°1 Hayange-Tournebride- piquage Hayange-	RTE- Centre Developpement & Ingénierie Nancy/SCET TSA 30007 - 8 rue de Versigny 54608 VILLERS-LES-NANCY Cedex Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à adresser à : RTE - GMR Lorraine 12 rue des Feivres 57073 METZ
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	L.323-3 à L.323-9 du code de l'énergie pour les SUP issues de la DUP et L.323-10 du code de l'énergie pour les SUP établies après la DUP au voisinage des ouvrages de transport et de distribution.	Ligne aérienne à 2 circuits 63 KV N°1 EBANGE-SOLLAC-SEREMANGE-SOLLAC et 63 KV N°1 EBANGE-SOLLAC-SEREMANGE-SOLLAC.	RTE- Centre Developpement & Ingénierie Nancy/SCET TSA 30007 - 8 rue de Versigny 54608 VILLERS-LES-NANCY Cedex Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à adresser à : RTE - GMR Lorraine 12 rue des Feivres 57073 METZ
INF0	Canalisations AIR LIQUIDE	Circulaire BSEI et arrêté du 4 août 2006 abrogé et remplacé par l'arrêté "multi-fluides" du 5 mars 2014 relatifs aux canalisations de transport de matières dangereuses. Décret n°2011-1241 du 05 octobre 2011.	Canalisations d'oxygène : ID 3187 Florange - Knutange, DN 200, enterrée et ID 3187 Florange - Knutange, DN 250. ID 3203 Florange - Knutange, DN 200 et DN 150, enterrées (en sommeil).	AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE Région Est - Service Canalisations Route nationale 57270 RICHEMONT
INT1	Servitudes au voisinage des cimetières frappant les terrains non bâtis.	Articles L2223-1, L2223-5 et R2223-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.		Agence régionale de santé Grand-Est Délégation territoriale de Moselle 4 rue des messageries 57045 METZ Cedex 1

CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
PM3 (PPRT)	Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Technologiques.	Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.	AP du 22.08.2014 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour des installations de la société ARCELORMITTAL ATLANTIQUE et LORRAINE, site de la cokerie, implanté sur les communes de SEREMANGE ERZANGE et FLORANGE.	Direction Départementale des Territoires, S.R.E.C.C./Urbanisme et Prévention des Risques, 5 rue Hinzelin 57000 METZ
PT3	Servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques.	Article L 45-1 à L 48 et L 53 du Code des PTT (loi du 26.07.1996 de Réglementation des télécommunications). Article D.408 et D.411 du Code des Postes et Télécommunications. Articles R.20-55 à R.20-62 du code des Postes et des communications électroniques.	Câble TRN N° 471/02 Dérivation de FAMECK	ORANGE UPR Nord-Est/Pôle Réglementation et Foncier 7 rue Joliet BP 88007 21080 DIJON Cedex 9
T1	Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer. Zone en bordure de laquelle s'appliquent les serv. créées au profit du dom. Public Ferrov.	Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Article 6 du décret du 30.10.1935 modifié par la loi du 27.10.1942 (servitude de visibilité sur les voies publiques et les croisements à niveau). Notice explicative : pour le report au PLU des servitudes	Double voie ferrée électrifiée de la ligne n°204000 dite de Mohon à Thionville.	S.N.C.F. DIT Grand Est CS 70004 20 rue Pingat 51096 REIMS CEDEX

DEPARTEMENT DE MOSELLE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL DE FENSCH

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

06-1-2 PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Echelle 1/5000

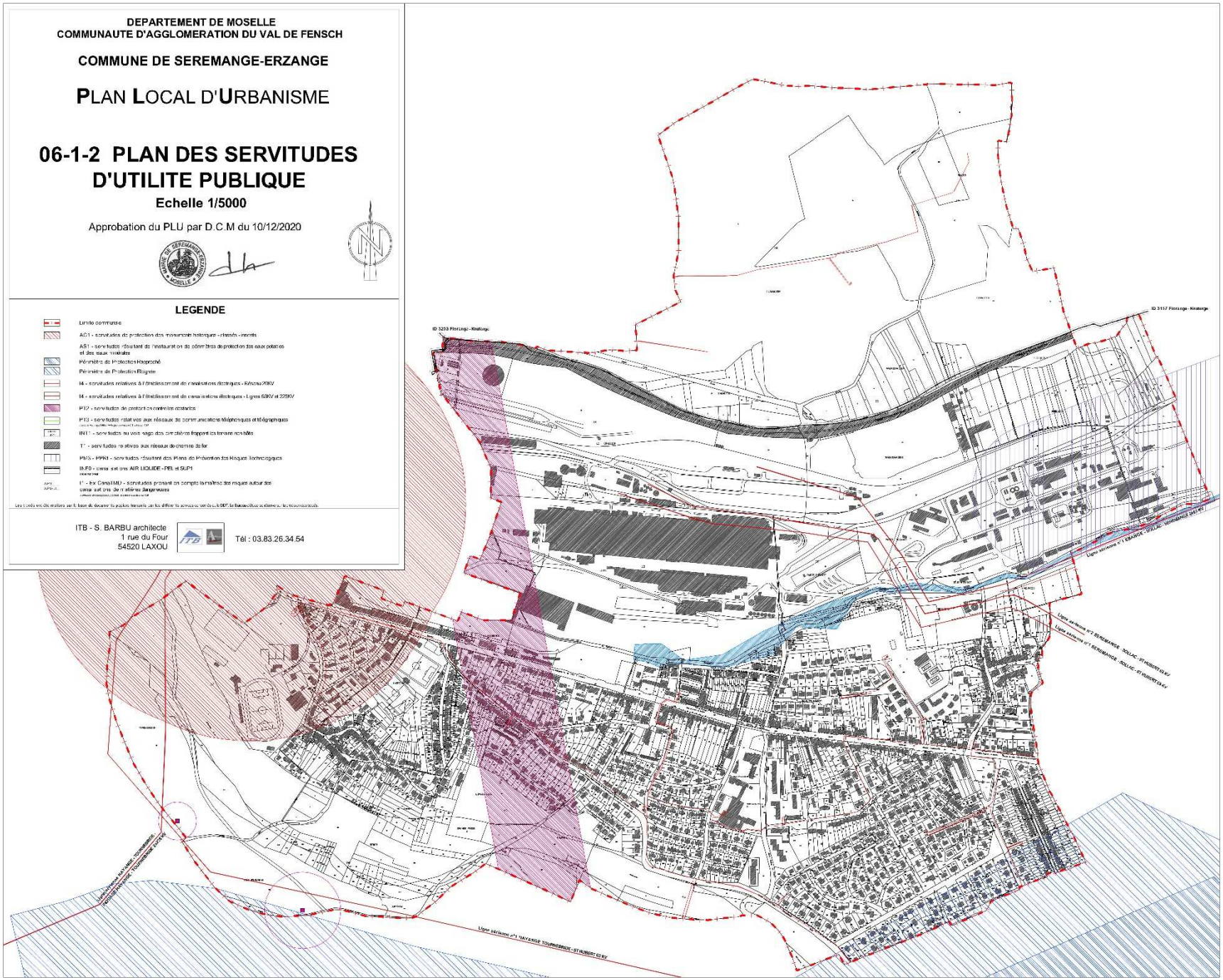
Approbation du PLU par D.C.M du 10/12/2020

LEGENDE

- Limite communale
- AC1 - servitudes de protection des monuments historiques - classés - inscrits
- AS1 - servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales
- Périmètre de Protection Rapproché
- Périmètre de Protection Eloigné
- I4 - servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques - Réseau 90KV
- I4 - servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques - Lignes 63KV et 225KV
- PT2 - servitudes de protection contre les obstacles
- PT3 - servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques
- INT1 - servitudes au voisinage des cimetières frappant les terrains non bâtis
- T7 - servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer
- PM3 - PPRI - servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Technologiques
- INF6 - canalisations AIR LIQUIDE - PEL et SUP1
- I1 - Ex Canal MU - servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses

Les limites des zones de servitudes sont fournies par les différents services concernés et ne sont données qu'à titre indicatif.

ITB - S. BARBU architecte
1 rue du Four
54520 LAXOU
Tél : 03.83.26.34.54



5.3. La prévention des risques

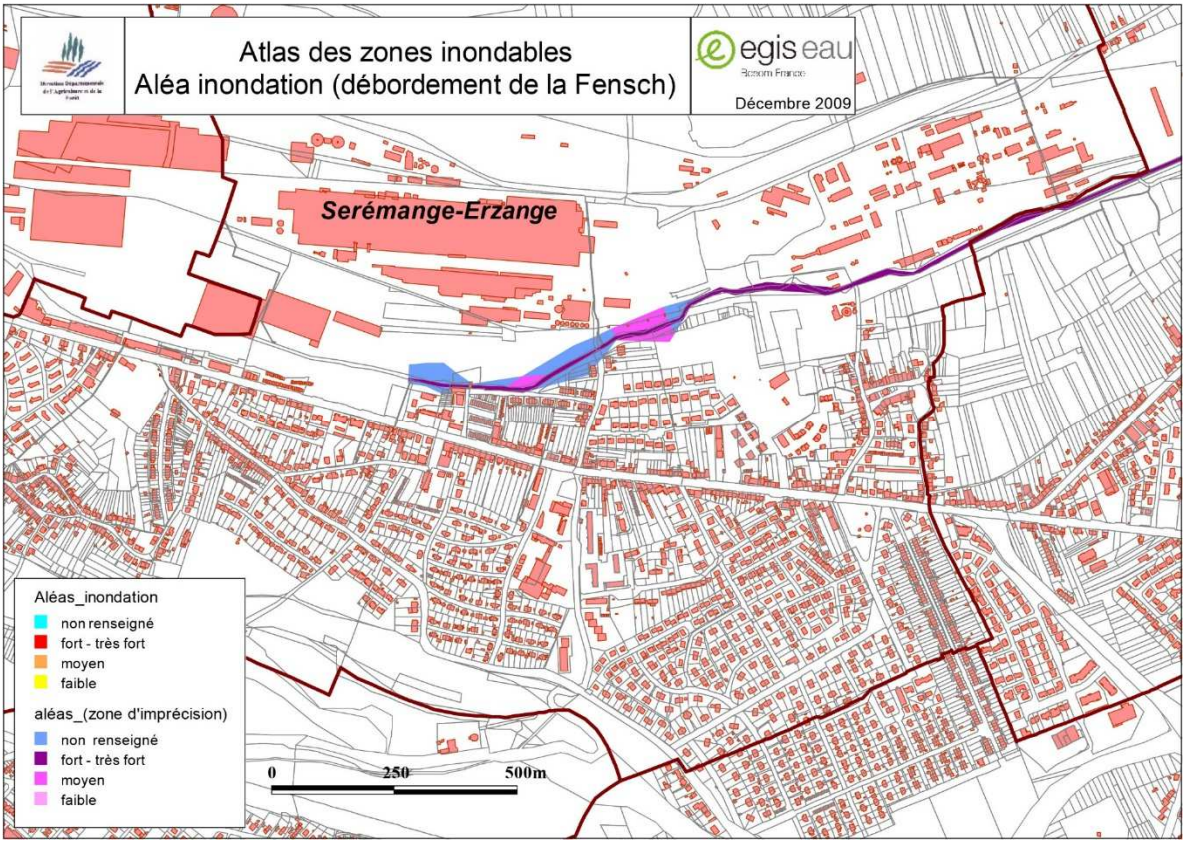
Le territoire communal de Serémange-Erzange est concerné par :

Risques, aléas et enjeux		Etat	Remarques
Risques naturels	**indondation**	oui	
	Territoire à risque important d'inondation (TRI)	non	
	Atlas des zones inondables	oui	débordement de la Fensch
	Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI)	non	
	Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	non	
	Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	oui	
	retrait-gonflement des argiles	oui	de nul à moyen
	séisme	oui	très faible - niveau 1
	mouvement de terrains	non	
	Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNMT)	-	
	radon	oui	potentiel de catégorie 1
	cavités	oui	grotte de la Route Privée et grotte du Tournant
Risques technologiques	**transport de matières dangereuses**	oui	cananTMD exploitées par ArcelorMittal et Air Liquide
	mouvement de terrains miniers	non	
	Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)	-	
	installations industrielles	oui	
	SEVESO		installations de la société ArcelorMittal Atlantique et Lorraine, site de la cokerie classés pour la protection de l'environnement en « SEVESO seuil haut ».
	installations nucléaires	non	
	pollution des sols et ancien sites industriels		
	basias	oui	37 sites répertoriés
	basol	oui	cokerie ArcelorMittal A&L

- Le risque « inondations »

La commune de Serémange-Erzange est couverte par l'Atlas des Zones Inondables de la Fensch.

Atlas des Zones Inondables de la Fensch - *source : http://www.moselle.gouv.fr/, 2019*

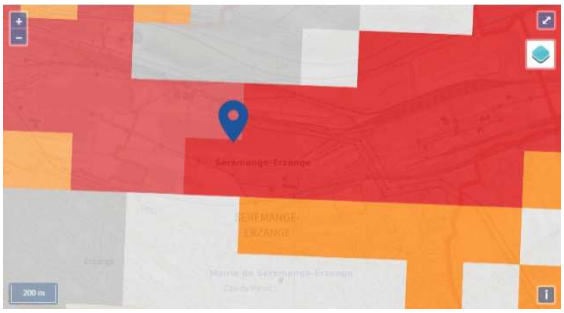


- <u>Le risque de remontées de nappe</u>

La commune est concernée par des remontées de nappes dont le niveau correspond aux zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et dont l'indication de fiabilité associé est moyenne.



Remontées de nappe - *source : Géorisques, 2025*



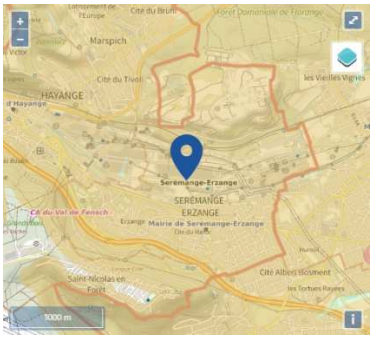
Risque radon - *source : Géorisques, 2025*

- <u>Le risque radon</u>

La commune est concernée par un potentiel radon de niveau faible.



- <u>Un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à modéré</u>



Aléa retrait-gonflement des argiles
- source : Géorisques, 2025

- <u>Les séismes (Zone de sismicité très faible)</u>

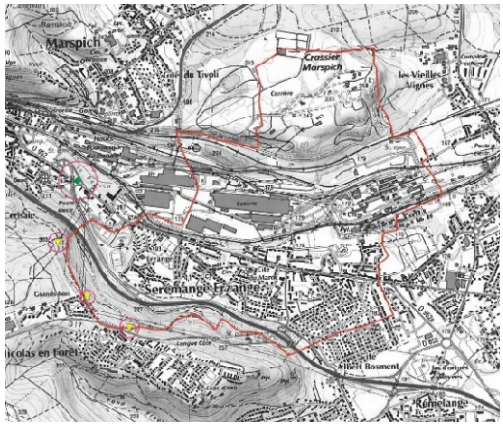
Le décret n° 2010-1555 du 22 octobre 2010 (Article 0563-8-1 du Code de l'Environnement) a classé la commune de Serémange-Erzange en zone de sismicité très faible (zone de sismicité 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

- <u>Les cavités souterraines</u>

La commune de Serémange-Erzange est concernée par deux cavités naturelles désignée comme une zone d'aléa. Les cavités situées au Sud-Ouest (LORAW0003914) et (LORAW0040141) correspondent respectivement à la grotte de la Route Privée et à la grotte du Tournant. Ces cavités sont situées dans des espaces boisés privés.

Par ailleurs, la structure géologique calcaire du Bajocien sur laquelle le ban communal est implanté, accentue la probabilité d'apparition de cavités naturelles.





- <u>Les anciens site industriels ou activités de service</u>
  A Serémange-Erzange, 37 sites ont été recensés :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
LOR5701091	ARCELOR, ex-SOLLAC	Dépôt de liquides inflammables	Usine de Fonderie	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z	Activité terminée	Adresse
LOR5701571	LOUIS Gustave	Dépôt de liquides inflammables, distribution d'essence	101 Rue De Gaulle	SEREMANGE-ERZANGE	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5705716	ARCELOR, ex-SOLLAC, ex DE WENDEL François	Laminoir	Enceinte de l'usine	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z C24.3	En activité	Pas de géolocalisation
LOR5705920	DE WENDEL (STE)	Source radioactive	Rue Nationale	SEREMANGE-ERZANGE	C24.47Z		Centroïde
LOR5706217	ZAFFAGNI	Garage automobile	207 Rue Nationale	SEREMANGE-ERZANGE	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
LOR5706218	Entreprise CARLONI	Garage automobile	36 Rue De Gaulle (du général)	SEREMANGE-ERZANGE	G45.40Z G45.21A	Activité terminée	Centroïde
LOR5706219	CALNES Georges, ex WEBER Gabriel	Garage station-service	43 Rue De gaulle (Charles)	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5706220	FOYER DE FAMILLES RETRAITES	Dépôts de liquides inflammables	Route Saint Nicolas (de)	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5706221	KIEFFER Franz	Tuilerie et briqueterie	Rue Scheltienne	SEREMANGE-ERZANGE	C23.3	Activité terminée	Centroïde
LOR5706222	SOCIETE TOTAL France	Station service (D.L.I) "Relais Total de la Fenderie"	Route nationale 52	SEREMANGE-ERZANGE	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5706223	SOCIETE DE TRAVAUX ET DE SERVICES INDUSTRIELS (SOTRASI)	Dépôt de gaz, parc à ferraille	Enceinte de l'Usine Sollac	SEREMANGE-ERZANGE	C19.10Z V89.07Z V89.03Z E38.31Z	Ne sait pas	Adresse
LOR5706528	STE WENDEL-SIDELOR	Dépôt de gaz et dépôt d'acétylène	Usine d'agglomération du minerai	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5706533	STE C.E.D.E.M.	Ameublement ménager / Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	7 Rue Ponts (des)	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
LOR5708538	SOCIETE SOLLAC	Dépôt de gaz combustibles		SEREMANGE-ERZANGE	V89.07Z	Ne sait pas	Centroïde
LOR5708539	SOLLAC	Parc à scories		SEREMANGE-ERZANGE	V89.04Z	Ne sait pas	Centroïde
LOR5708540	ARCELOR, ex-SOLLAC	Atelier central électrique		SEREMANGE-ERZANGE	C25.22Z	En activité	Pas de géolocalisation
LOR5708541	SOLLAC	Installation de combustion		SEREMANGE-ERZANGE	D35.29	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5708542	SOLLAC	Dépôt de gaz		SEREMANGE-ERZANGE	V89.07Z		Pas de géolocalisation
LOR5708543	SOLLAC	Dépôt de gaz		SEREMANGE-ERZANGE	V89.07Z		Centroïde
LOR5708544	STE DE WENDEL ET CIE	Usine d'agglomération de minerai		SEREMANGE-ERZANGE	C23.9		Pas de géolocalisation
LOR5708545	ARCELOR, ex-SOLLAC	Accumulateurs à chaux		SEREMANGE-ERZANGE	V89.01Z	En activité	Pas de géolocalisation

LOR5708546	ARCELOR, ex-STE LORRAINE DE LAMINAGE CONTINU - SOLLAC -	Dépôt de liquides inflammables		SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z	En activité	Pas de géolocalisation
LOR5708547	SOLLAC	Dépôt de gaz		SEREMANGE-ERZANGE	V89.07Z		Pas de géolocalisation
LOR5708548	ARCELOR, ex-SOLLAC	Dépôt d'huile		SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5708549	ARCELOR, ex-SOLLAC	Dépôt d'acétylène dissous		SEREMANGE-ERZANGE	D35.2	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5708550	SOLLAC SA	Dépôt de gaz		SEREMANGE-ERZANGE	V89.07Z		Pas de géolocalisation
LOR5708551	ARCELOR, ex-SOLLAC	Dépôt de 25 bouteilles d'acétylène		SEREMANGE-ERZANGE	D35.2	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5708552	ARCELOR, ex-SOLLAC - ex SACILOR ex WENDEL SIDELOR	Crassier		SEREMANGE-ERZANGE	V89.04Z	En activité	Centroïde
LOR5708553	SOLLAC	Cokerie		SEREMANGE-ERZANGE	C19.10Z	En activité	Centroïde
LOR5708554		Crassier		SEREMANGE-ERZANGE	V89.04Z	En activité	Centroïde
LOR5708555	LES PETITS FILS DE FRANCOIS DE WENDEL	Briqueterie		SEREMANGE-ERZANGE	C23.3		Pas de géolocalisation
LOR5708556	S.O.P.S.I.D. (STE D EXPLOITATION DES SOUS PRODUITS SIDERURGIQUES)	Atelier de bouletage des sous produits ferreux - dépôt de gaz combustible liquéfié	Crassier de Marspich	SEREMANGE-ERZANGE	E38.31Z V89.07Z	En activité	Centroïde
LOR5708557	LES PETITS FILS DE FRANCOIS DE WENDEL ET CIE	Aciérie dite "la fenderie"		SEREMANGE-ERZANGE	C24.1 C24.1 C24.3	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
LOR5708558	SOLLAC	Agglomération de minerai de fer		SEREMANGE-ERZANGE	B07.10Z	Ne sait pas	Centroïde
LOR5708559	SOLLAC	Lingotière, laminoir - dépôt de liquides inflammables - aciérie	Usine de Sérémange	SEREMANGE-ERZANGE	V89.03Z C24.3 C24.52Z C24.3 C25.50A V89.01Z C19.10Z C24.5 V89.01Z V89.03Z C24.5 V89.07Z	En activité	Centroïde
LOR5708706	SOLLAC	Laminoir, Train à chaud. Dépôt de liquides inflammables	Usine de Sérémange	SEREMANGE-ERZANGE	C24.3 V89.01Z V89.03Z	En activité	Centroïde
LOR5708707	SOLLAC	Utilisation d'une source radioactive	Usine de Sérémange	SEREMANGE-ERZANGE	C24.47Z	Ne sait pas	Centroïde

- <u>Les sites pollués ou potentiellement pollués</u>

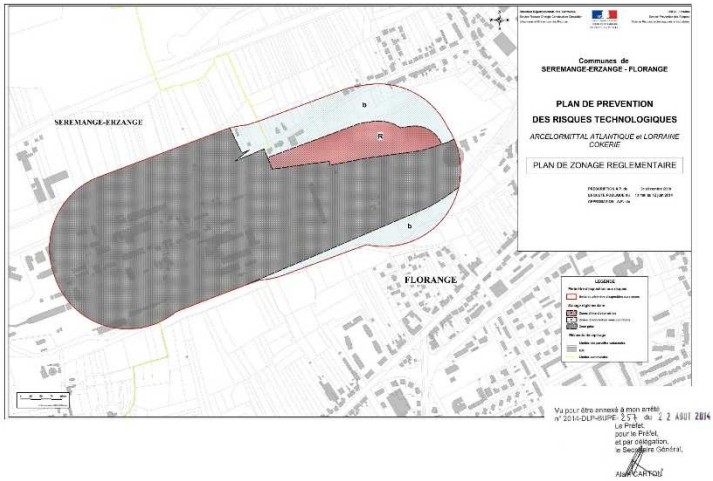
1 site est recensé sur la commune.

Identifiant	Nom établissement	Statut instruction
SSP000846301	Cokerie de Seremange Erzange	En cours

- <u>Le risque nucléaire</u>
  Serémange-Erzange est concernée par le risque d'accident nucléaire lié à la centrale nucléaire de Cattenom.

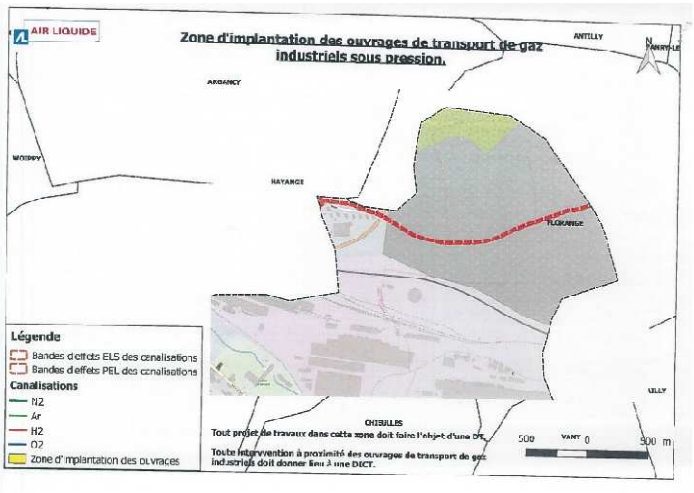
- <u>Les risques technologiques</u>
  Le territoire communal est impacté par les installations de la société ArcelorMittal Atlantique et Lorraine, site de la cokerie classés pour la protection de l'environnement en « SEVESO seuil haut ».

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
ARCELORMITTAL ATLANTIQUE ET LORRAINE	57290	SEREMANGE ERZANGE	Autorisation	Seuil Haut
ARCELORMITTAL ATLANTIQUE ET LORRAINE	57290	SEREMANGE ERZANGE	Inconnu	Seuil Haut
ARCELORMITTAL ATTLANTIQUE ET LORRAINE	57290	SEREMANGE ERZANGE	Autorisation	Non Seveso
SOPSID (CRASSIER MARSPICH)	57290	SEREMANGE ERZANGE	Autorisation	Non Seveso

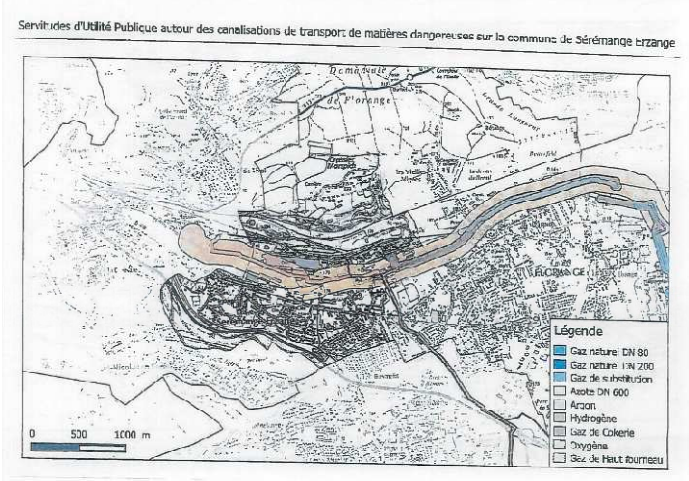


Plan de prévention des risques technologiques
- source : http://www.moselle.gouv.fr/, 2019

- <u>Les canalisations de matières dangereuses</u>
  Selon le porter à connaissance de l'Etat de février 2017, le territoire communal est traversé (ou impacté) par les canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par les sociétés ArcelorMittal Atlantique Lorraine et Air Liquide.



Canalisations Air Liquide
- source : PAC Moselle, 2017



SUP canalisations de transport de matières dangereuses sur Serémange-Erzange
- source : PAC Moselle, 2017

Présentation du projet de la modification

Après plusieurs mois de mise en œuvre, il convient de faire vivre le document d'urbanisme de la commune de Serémange-Erzange en lui apportant quelques points d'ajustements et cela en restant compatibles avec les orientations du PADD déclinées ci-dessous :

Chapitre I : Concernant l'environnement

1) Garantir la lisibilité des composantes paysagères et urbaines
2) Maintenir les Trames Vertes et Bleues (TVB)
3) Maintenir et conforter la trame végétale urbaine
4) Intégrer les notions de risques dans la réflexion globale de la commune et les enjeux liés au site industriel

Chapitre II : Concernant la vie de la commune

5) Maintenir l'offre en équipements
6) Maintenir les activités existantes et assurer l'accueil de nouveaux établissements
7) Anticiper les modes d'énergie, de communication et de transport de demain
8) Conforter les déplacements doux intercommunaux et intracommunaux

Chapitre III : Concernant les quartiers

9) Préserver l'identité de la commune en valorisant son patrimoine minier et sidérurgique
10) Limiter l'extension de l'urbanisation en assurant une croissance visant la lutte contre l'étalement urbain

Ainsi, la commune de Serémange-Erzange a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de répondre aux points d'ajustements suivants :

- Point 1 : l'intégration d'une disposition graphique pour protéger les jardins en cœur d'ilot.
- Point 2 : L'ajustement du règlement écrit et graphique concernant les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales notamment concernant les cités ouvrières.
- Point 3 : La correction d'une erreur matérielle concernant le tracé du parcours vert affiché sur le règlement graphique.
- Point 4 : L'ajustement du règlement écrit pour apporter plus de précisions sur certains points.
- Point 5 : Le reclassement d'une zone Nj en Uh1 dans le cadre d'une valorisation de foncier communal et en faveur d'un projet de résidence seniors et PMR.

POINT n°1 : Intégration d'une disposition graphique pour protéger les jardins

1- Objectifs de la modification

L'objectif de la modification est de favoriser la trame verte urbaine et les bons rapports de voisinage en évitant les constructions en cœur d'îlot sur 4 secteurs : au sud de la rue des Acacias, rue de Fameck et au nord de la rue Charles de Gaulle.
La modification prévoit l'intégration d'une disposition graphique pour protéger les jardins et limiter les constructions principales en façade sur rue.









2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3- Impact du projet

Le projet a pour conséquence de diminuer les droits à construire sur l'îlot au sud de la rue des Acacias. Cela concerne uniquement le foncier situé au-delà de 35 mètres par rapport à l'alignement pour lequel, les constructions principales y seront interdites alors que les constructions annexes à l'habitation y seront toujours autorisées.
Concernant le secteur au nord de la rue du Général de Gaulle, il s'agit d'une parcelle communale, ce qui n'impacte pas les droits privés à construire.
L'impact est minime au regard de l'équilibre du PLU puisque cela ne concerne que 1,02 ha soit 1% par rapport à la surface globale des zone Uh (101,46 ha).

4-Traduction de la modification au PLU

REGLEMENT

Le règlement est modifié selon les points ci-dessous - les éléments en surligné bleu ont été ajoutés ;

- Intégration d'une mention concernant les éléments remarquables paysagers dans les dispositions générales

Dispositions générales avant modification (PLU opposable)

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI

Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Dispositions générales après modification (projet de modification de PLU)

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, continuités végétales et terrains cultivés et espaces non bâtis, identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et de personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

- Intégration d'une mention à travers l'article U1

Extrait de l'article Uh1 avant modification (PLU opposable)

U 1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Spécificités et conditions :
secteurs Uh1, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6, Uh7	• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation. • Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.	• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma)* - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *- bureau / industrie / centre des congrès et d'exposition/ entrepôt*	• **Dans les secteurs Uh1 et Uh6,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • **Dans les secteurs Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, et Uh7,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • Les entrepôts seront autorisés sous condition qu'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol. • L'industrie sera autorisée sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée
secteur Uep		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	
secteur Ues		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements sportifs, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements de plein-air. • La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500m².
secteur Uf		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation ferroviaire de la zone.
secteurs Uze Village entreprise et Uzu Usine		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	• Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dans les conditions suivantes : - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, ou l'entretien des établissements - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités

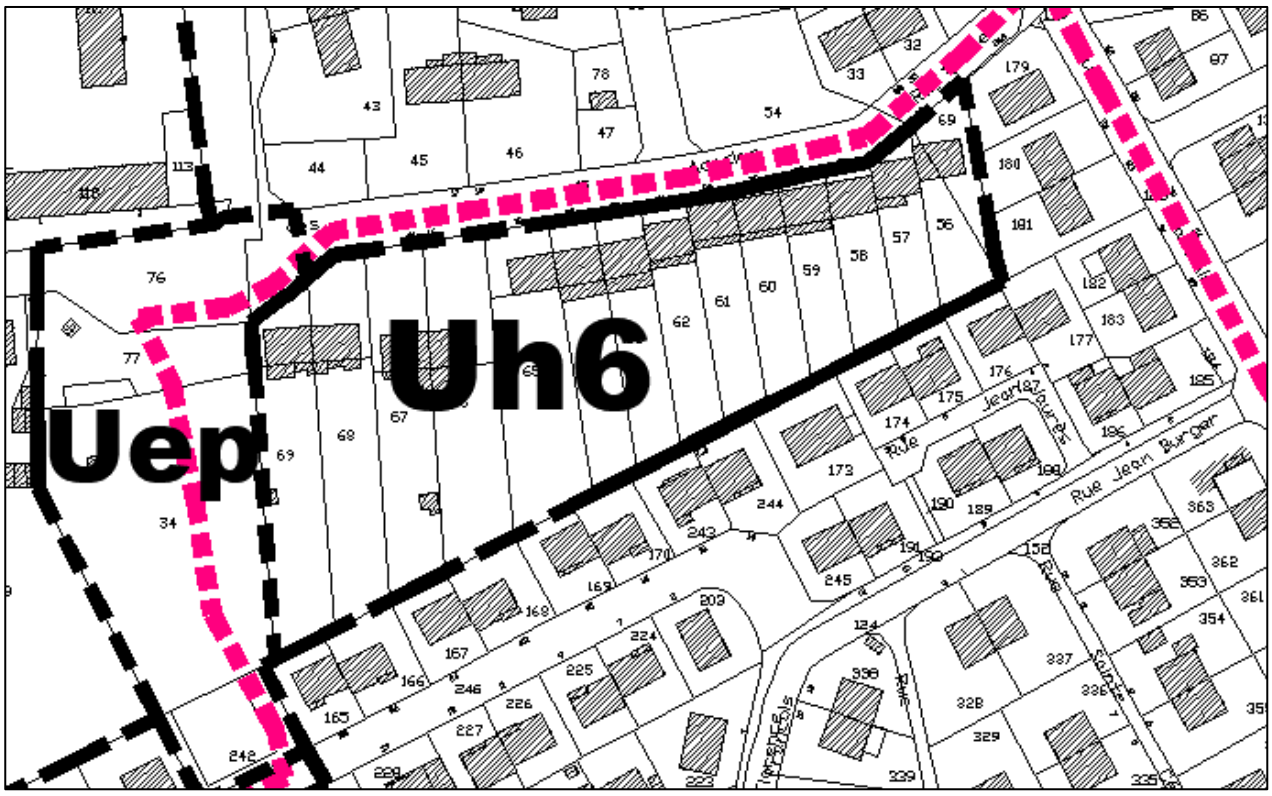
Article Uh1 après modification (projet de modification de PLU)

U 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Spécificités et conditions :
secteurs Uh1, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6, Uh7	• Toute construction principale est interdite dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-23 CU affichés sur le règlement graphique • Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation. • Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux	• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma)* - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *- bureau / industrie / centre des congrès et d'exposition/ entrepôt*	• **Dans les secteurs Uh1 et Uh6,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • **Dans les secteurs Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, et Uh7,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • Les entrepôts seront autorisés sous condition qu'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol. • L'industrie sera autorisée sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée • Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-23 CU affichés sur le règlement graphique, les abris de jardins seront autorisés dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée
secteur Uep		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	
secteur Ues		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements sportifs, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements de plein-air. • La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500m².
secteur Uf		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation ferroviaire de la zone.
secteurs Uze Village entreprise et Uzu Usine		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **aux commerces et activités de service**	• Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dans les conditions suivantes : - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance,

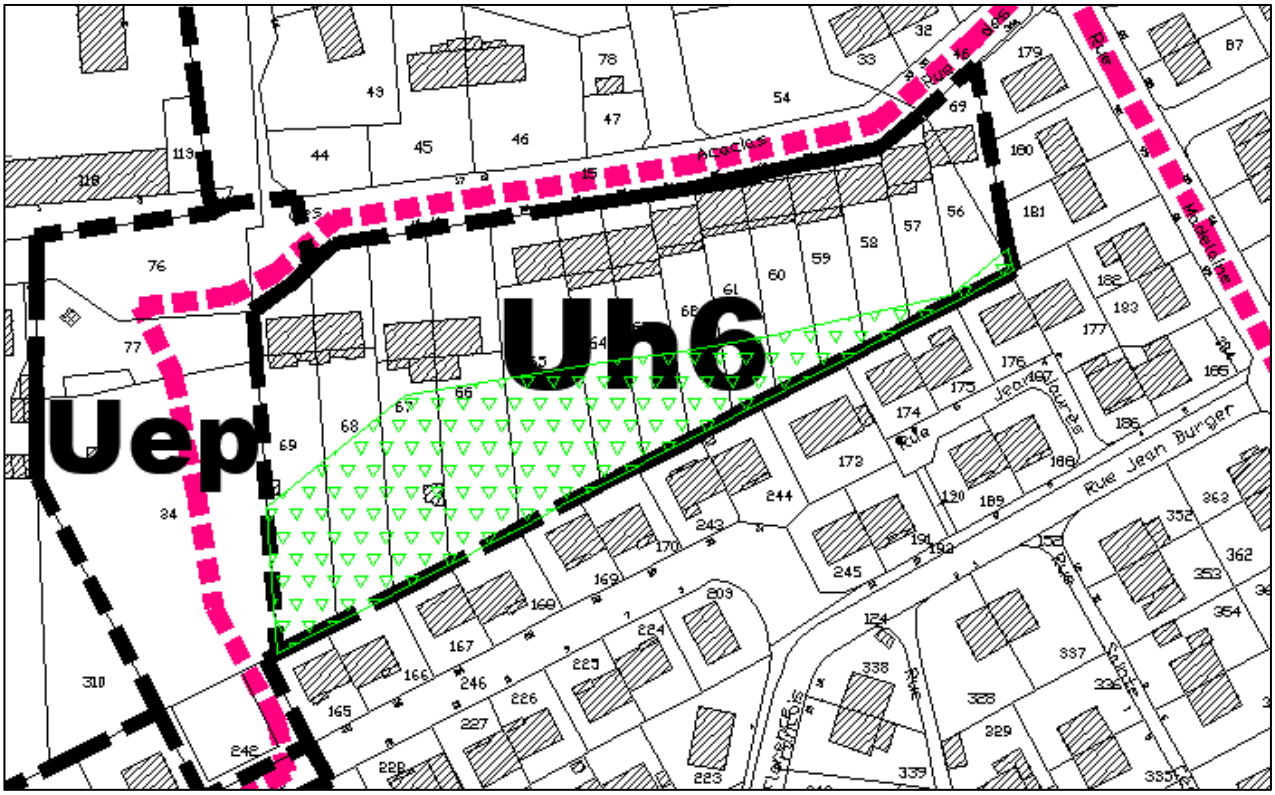
	susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.	- *artisanat et commerce de détail,* - *commerce de gros,* - *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *- industrie / - entrepôt / - bureau /centre des congrès et d'exposition*	la sécurité, ou l'entretien des établissements - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités - que leur nombre soit limité à un par établissement. • Les constructions à usage industriel en limite de zones résidentielles dans les conditions suivantes : - Que leur niveau de nuisance reste compatible avec le caractère du secteur considéré et des zones résidentielles voisines

ZONAGE

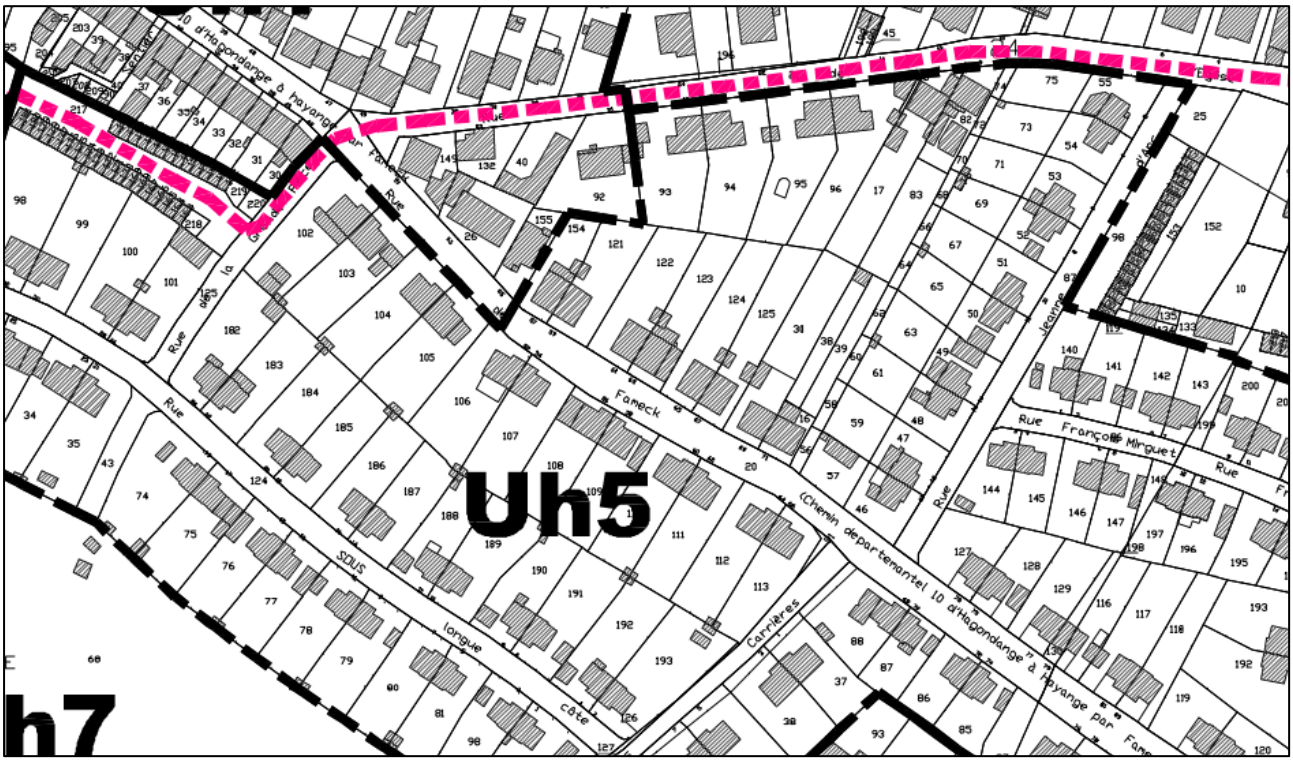
Extrait du règlement graphique du PLU opposable au sud de la rue des Acacias



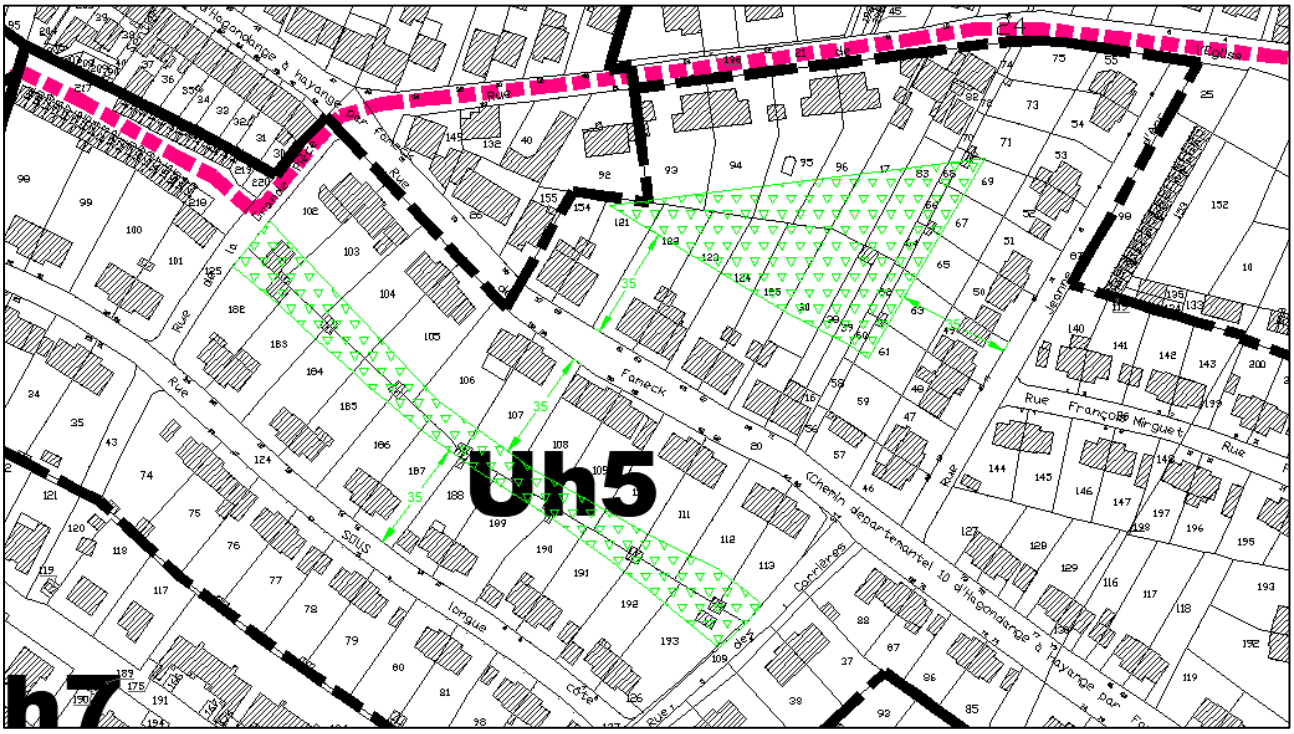
Extrait du règlement graphique du PLU modifié au sud de la rue des Acacias



Extrait du règlement graphique du PLU opposable rue de Fameck



Extrait du règlement graphique du PLU modifié rue de Fameck



Extrait du règlement graphique du PLU opposable au nord de la rue Charles de Gaulle



Extrait du règlement graphique du PLU modifié au nord de la rue Charles de Gaulle



POINT n°2 : l'ajustement du règlement écrit et graphique concernant les cités ouvrières

1- Objectifs de la modification

La modification a pour objectifs :

- la régularisation du règlement écrit afin de :
  - préciser les règles liées à l'isolation par l'extérieur
  - ajuster les règles architecturales des cités ouvrières pour prendre en compte les fiches conseils élaborées par le CAUE

- l'intégration des palettes de couleur réalisées par le CAUE

- la régularisation du périmètre relatif à la cité Suzange en zone Uh6

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3- Impact du projet

La modification permet d'ajuster des règles architecturales et régulariser une délimitation du zonage sans impacter les droits à construire.

4-Traduction de la modification au PLU

REGLEMENT

Le règlement est modifié selon les points ci-dessous - les éléments en surligné bleu ont été ajoutés ;

- Intégration d'une mention concernant les règles d'isolation par l'extérieur au sein des cités ouvrières dans les dispositions générales :

Dispositions générales avant modification (PLU opposable)

Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),

Le dépassement de l'isolation sur le domaine public pourra être étudié au cas par cas

- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur pour les secteurs Uh7 et Uzu

Dispositions générales après modification (projet de modification de PLU)

Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

<u>Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables</u>

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

• du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),

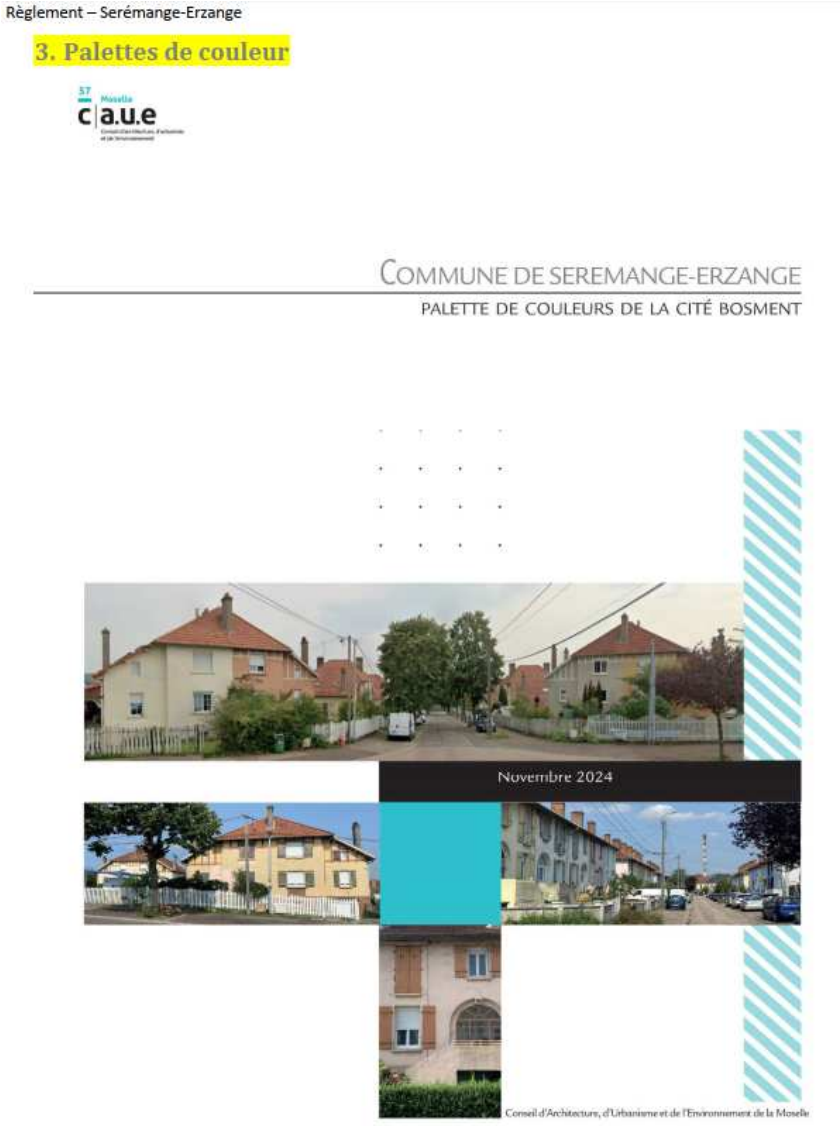
Le dépassement de l'isolation sur le domaine public pourra être étudié au cas par cas

• de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur pour les secteurs Uh7 et Uzu

• de règles spécifiques à la préservation du patrimoine constitué par les cités ouvrières à travers l'annexe 1 du règlement

- Intégration des 3 palettes de couleur réalisées par le CAUE en annexe 3 du règlement

Annexe 3 après modification (projet de modification de PLU)



TEINTES DE FACADES ET DES ELEMENTS SECONDAIRES (soubassements, faux colombages et tablettes de fenêtres)

Les teintes ci-dessous sont à utiliser comme teintes principale de façades, ainsi que pour les éléments secondaires de façades (tablettes de fenêtres, auvents, décors de faux colombages existants et soubassements). Elles viennent en complément des teintes déjà existantes dans la cité. Les ravalements, avec de teintes identiques à celles existantes (bien que ne figurant pas parmi les teintes ci-dessous), restent donc toujours possibles.

Les teintes ci-dessous sont déclinées, dans une même gamme de tons présentés du plus clair au plus sombre, par colonne.
Dans le cas où la teinte principale de façade choisie est claire, privilégier ses déclinaisons de tons plus sombres pour les éléments secondaires de façades, ou inversement.



TEINTES SUPPLEMENTAIRES (à utiliser uniquement sur les soubassements, faux colombages et tablettes de fenêtres)

Ces teintes supplémentaires sont réservées aux soubassements et tablettes de fenêtres uniquement. Elles viennent en complément des teintes ci-dessus et doivent être choisies dans une même harmonies de tons que la teinte principale de façade.



Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

PALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES

Ces teintes sont destinées aux menuiseries extérieures : portes, volets et fenêtres.
Pour les portes et volets en bois à battants : si la façade est colorée, privilégier le blanc ou le blanc cassé sur ces éléments afin d'apporter de la lumière à l'ensemble. A l'inverse, si la teinte de façades est claire, choisir parmi les couleurs ci-dessous afin que ces éléments apportent une note tonique à l'ensemble.
Pour les fenêtres et les volets roulants : privilégier le blanc ou le blanc cassé afin d'apporter de la lumière à l'ensemble.



Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

57 Moselle
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PALETTE DE COULEURS DE LA CITÉ DU MAROC





Novembre 2024





Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle

TEINTES DE FACADES

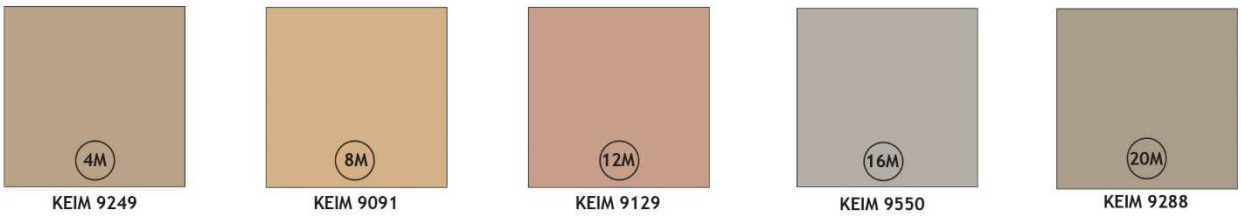
Les teintes ci-dessous sont à utiliser comme teintes principale de façades, ainsi que pour les éléments secondaires de façades (linteaux métalliques au-dessus des fenêtres et éléments en décors peints). Elles viennent en complément des teintes déjà existantes dans la cité. Les ravalements, avec de teintes identiques à celles existantes (bien que ne figurant pas parmi les teintes ci-dessous), restent donc toujours possibles.

Les teintes ci-dessous sont déclinées, dans une même gamme de tons présentés du plus clair au plus sombre, par colonne.
Dans le cas où la teinte principale de façade choisie est claire, privilégier ses déclinaisons de tons plus sombres pour les éléments de décors, ou inversement.



SOUBASSEMENTS

Ces teintes sont réservées aux soubassements. Elles viennent en complément des teintes de façades et doivent être choisies dans une même harmonies de tons que celles-ci.



Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

PALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES

Ces teintes sont destinées aux menuiseries extérieures : portes, volets et fenêtres.
Pour les portes et volets en bois à battants : si la façade est colorée, privilégier le blanc ou le blanc cassé sur ces éléments afin d'apporter de la lumière à l'ensemble. A l'inverse, si la teinte de façades est claire, choisir parmi les couleurs ci-dessous afin que ces éléments apportent une note tonique à l'ensemble.
Pour les fenêtres et les volets roulants : privilégier le blanc ou le blanc cassé afin d'apporter de la lumière à l'ensemble.



Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

57 Moselle
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PALETTE DE COULEURS DE LA CITÉ DU FAUBOURG DE SUZANGE





Novembre 2024





Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle

TEINTES DE FACADES

La teinte des façades des maisons est à choisir parmi l'un des tons pastel ci-contre. Ces références sont issues de la palette de couleurs de la CAVF.

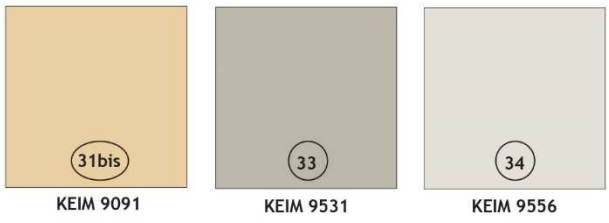
Ces tons sont proches des teintes des enduits traditionnels à la chaux que présentaient initialement ces maisons et permettent d'instaurer une harmonie générale au sein de la cité.

La teinte de façade choisie est à harmoniser avec celle des encadrements de portes et de fenêtres, ainsi qu'avec la couleur des menuiseries extérieures (portes, volets et fenêtres).



ENCADREMENTS DE PORTES ET DE FENETRES

Les encadrements de portes et de fenêtres des maisons de la cité sont en pierres de Jaumont. Ces éléments ont, dans la plupart des cas, étaient recouverts de peinture et sont donc actuellement camouflés.
Dans tous les cas, il est préférable de décaper ces encadrements, de les restaurer si nécessaire et de laisser leurs pierres de taille à nu.
Dans le cas où leur état de conservation ne le permettrait pas, ces encadrements pourront être recouverts d'un badigeon de chaux teinté ou d'une peinture minérale, dont la teinte sera à choisir parmi les 3 tons pierre proposés ci-contre.



Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

PALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES

Ces teintes sont destinées aux menuiseries extérieures : portes, volets et fenêtres. Elles sont à choisir en harmonie avec la teinte de façades.
Pour les portes et volets en bois à battants : parmi les teintes ci-dessous, privilégier les tons colorés ou sombres car ils permettent d'apporter une note tonique aux façades.
Pour les fenêtres et les volets roulants : privilégier le blanc ou le blanc cassé afin d'apporter de la lumière à l'ensemble.



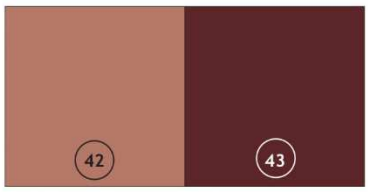
NCS S 0502-Y
RAL 9001



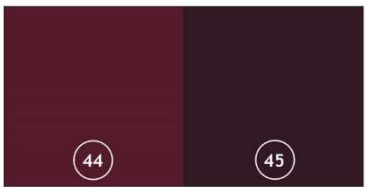
NCS S 3010-Y50R | NCS S 2030-Y20R
RAL 1011



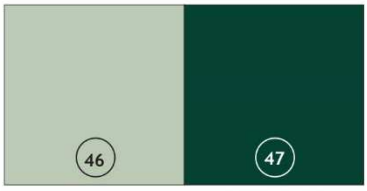
NCS S 4030-Y40R | NCS S 8505-Y80R



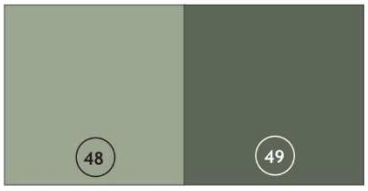
NCS S 3030-Y70R | NCS S 6030-Y80R
RAL 3009



NCS S 6030-R10B | NCS S 8010-R10B



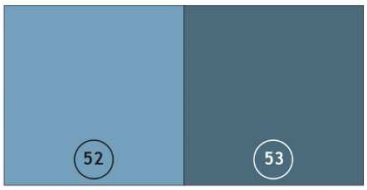
NCS S 1510-G40Y | NCS S 7020-G
RAL 6028



NCS S 3010-G60Y | NCS S 6010-G50Y



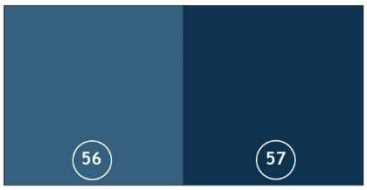
NCS S 3030-B50G
RAL 6034 | NCS S 4030-B50G
RAL 5018



NCS S 2030-R90B | NCS S 5020-B



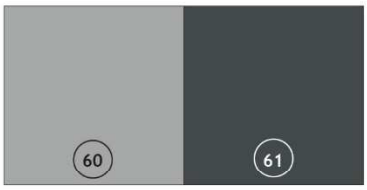
NCS S 4020-B10G | NCS S 4030-B10G



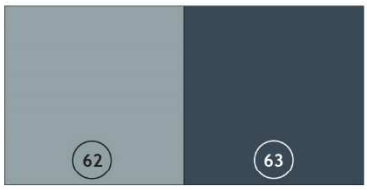
NCS S 5030-R90B
RAL 5007 | NCS S 7020-R80B
RAL 5003



NCS S 3005-Y20R
RAL 7032 | NCS S 6502-Y



NCS S 3502-Y
RAL 7038 | NCS S 6502-G
RAL 7010



NCS S 3005-B20G
RAL 7040 | NCS S 7010-R90B
RAL 7016

Les palettes de couleurs sont exprimées en références des nuanciers suivants : KEIM, NCS Natural Colour System et RAL. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie ou être scannée. De plus, l'imprimer sur papier risque de faire apparaître des écarts de teintes importants. **Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux échantillons originaux des nuanciers utilisés et non pas à une version imprimée de ce document ou à son aspect sur écran,**
- Chaque choix de teinte peut être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

- Modification de la pièce 05-2 – Annexe au règlement – Fiches de la typologie bâti et tableau des prescriptions.

  Les documents étant assez conséquents en nombre de pages et ayant un format de présentation spécifique, ils ont été annexés au présent dossier pour plus de lisibilité

Annexe 05-2 avant modification (PLU opposable)



Département de la Moselle
Communauté d'Agglomération du Val de Fensch

VAL DE FENSCH
Communauté d'Agglomération

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

Plan Local d'Urbanisme

05-2 – Annexe au Règlement

Fiches de la typologie du bâti et tableau des prescriptions règlementaires

Approbation du PLU par D.C.M du 10/12/2020

Bureau d'étude ITB – S.BARBU architecte

Annexe 05-2 après modification (projet de modification de PLU)

Ce document est remplacé par un document présentant les prescriptions non plus sous forme d'un tableau mais de fiches pour une meilleure lisibilité.



Département de la Moselle
Thionville Fensch Agglomération

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

05-2 – Annexe au Règlement

Fiches de la typologie du bâti et tableau des prescriptions règlementaires

Approbation du PLU	DCM	10/12/2020
Prescription de la modification n°1	arrêté	
Approbation de la modification n°1	DCM	

Dossier pour consultation des PPA et mise à disposition du public

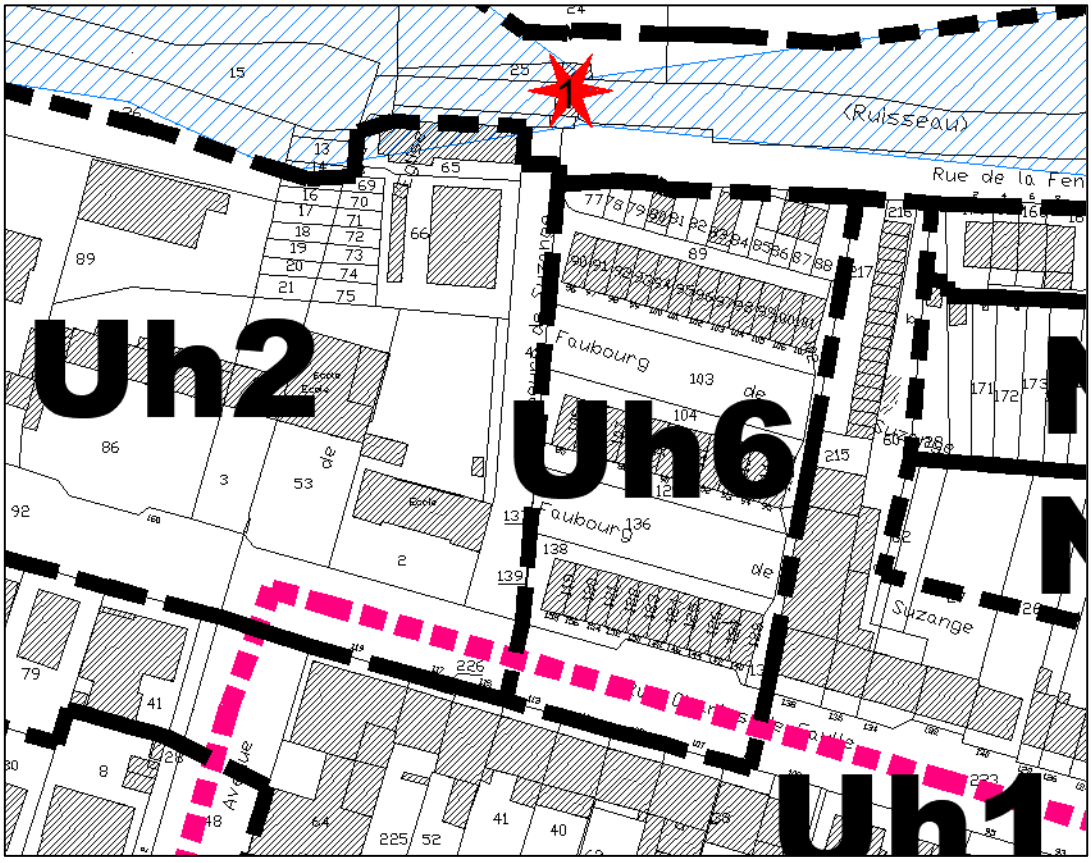
Date de référence : juillet 2026

SKAPE

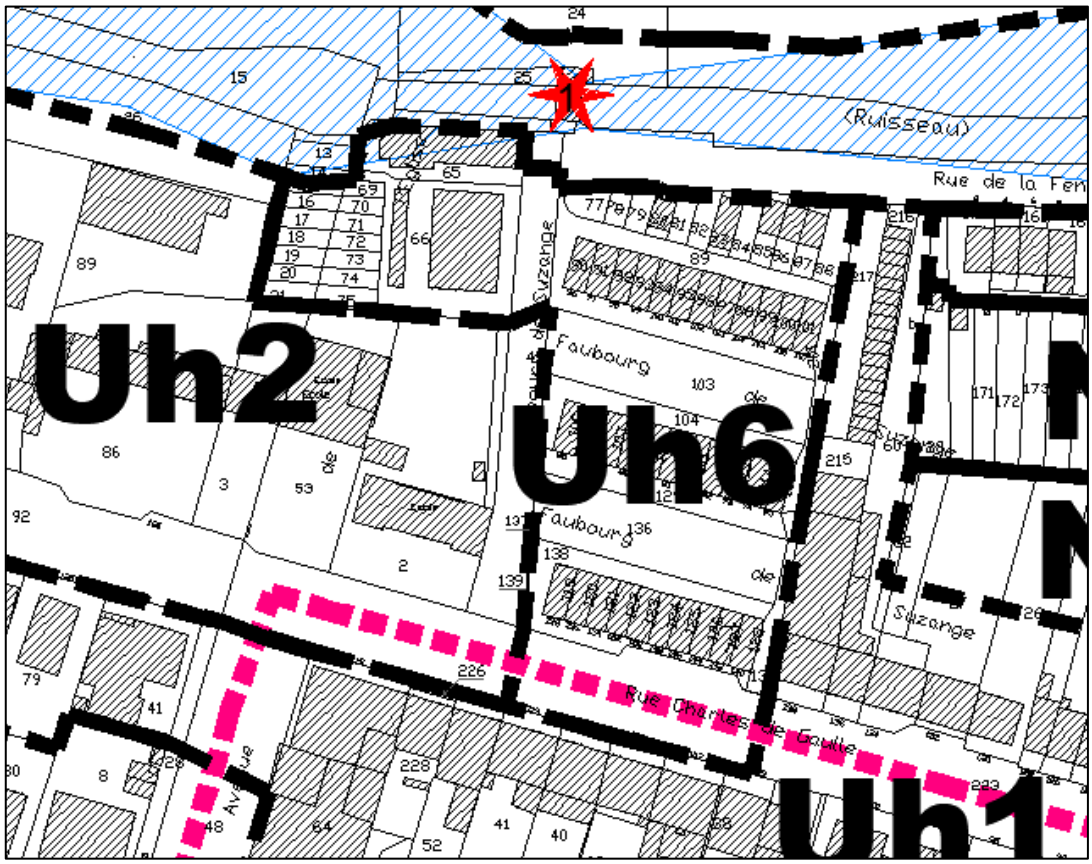
1 rue du Four - 54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

Page 1 sur 33

Extrait du règlement graphique du PLU opposable cité du faubourg de Suzange



Extrait du règlement graphique du PLU modifié cité du Faubourg de Suzange



POINT n°3 : correction du tracé du parcours vert sur le document graphique

1- Objectifs de la modification

La modification a pour objectif de rectifier le tracé du parcours vert qui a été positionné sur une parcelle privé au lieu d'une parcelle appartenant à la commune.

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

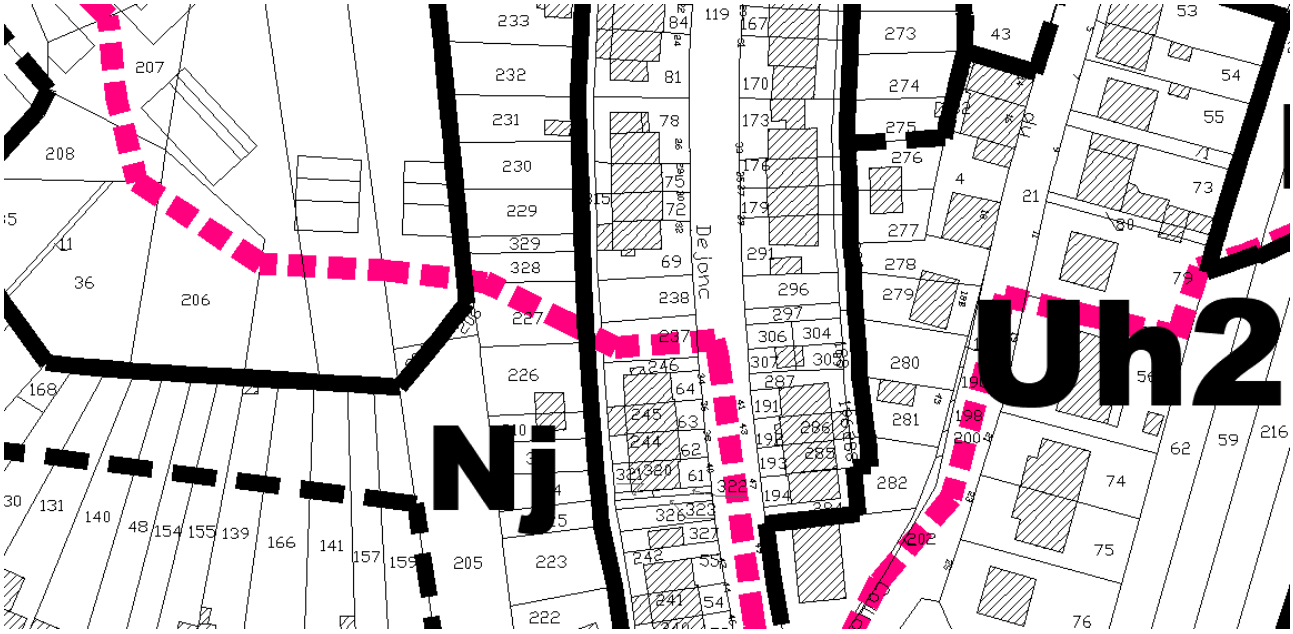
Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3- Impact du projet

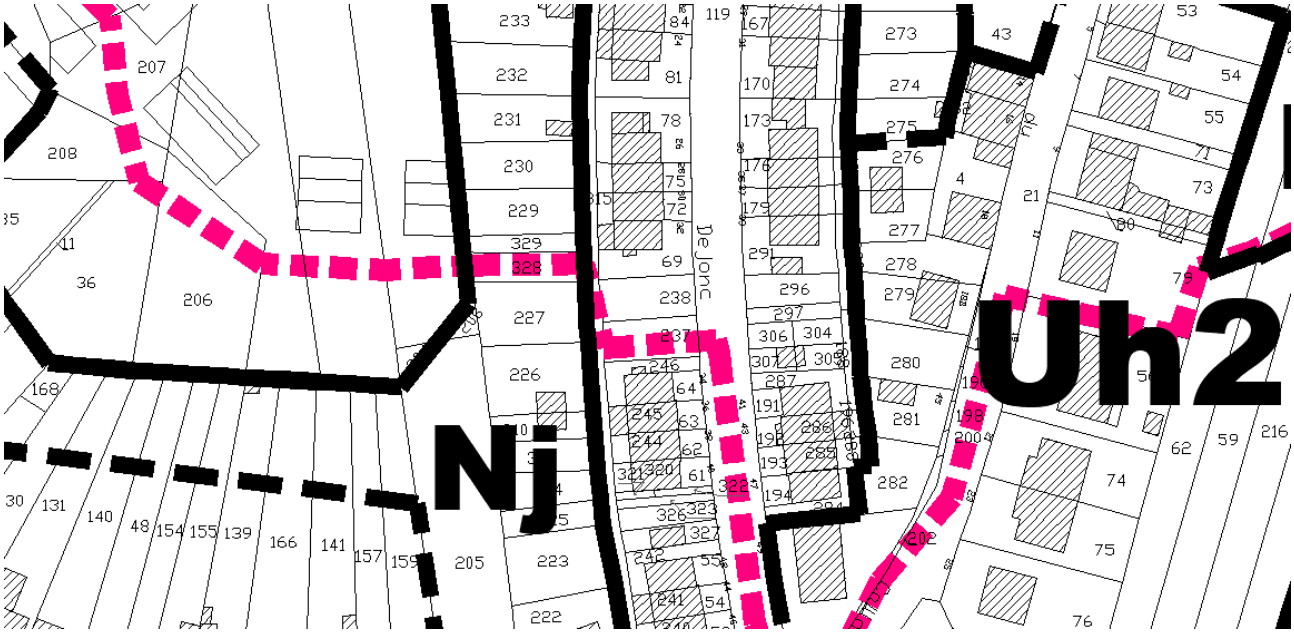
La modification permet de corriger une erreur matérielle, elle n'a pas d'impact sur l'équilibre du PLU ou l'environnement.

4- Traduction de la modification au PLU

Extrait du règlement graphique du PLU opposable – parcours vert



Extrait du règlement graphique du PLU modifié – parcours vert



POINT n°4 : Ajustement du règlement écrit

1- Objectifs de la modification

La modification a pour d'ajuster le règlement écrit sur 2 points :

- Rectifier une erreur matérielle à l'article U3 concernant les hauteurs du secteur Uh1.
  Sur le 2ème alinéa, la prescription de hauteur devrait faire référence à l'égout et non pas à la hauteur totale de la construction.

- Préciser la règle concernant les clôtures en zone Uh
  Il n'y a actuellement pas de règles affichées pour les clôtures en limite séparative. Il s'agit d'apporter une écriture plus lisible de ce qui est autorisée.

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.

3- Impact du projet

La modification n'a pas d'impact sur l'équilibre du PLU ou l'environnement.

4- Traduction de la modification au PLU

REGLEMENT

Point 1 : Rectifier une erreur matérielle à l'article U3 concernant les hauteurs du secteur Uh1.

Extrait du règlement du PLU avant modification (PLU opposable)

Extrait de l'article U3

Secteur Uh1	• La construction principale aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faîtage principal sera placé dans le sens de la rue. • 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. • Concernant les volumes	• L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 8 mètres, cela à moins qu'elle ne s'inscrive dans la ligne des constructions voisines situées dans le prolongement de la rue à moins de 50 mètres.

Extrait du règlement du PLU après modification (projet de modification de PLU)

Les éléments modifiés apparaissent en surligné bleu

Extrait de l'article U3

Secteur Uh1,	• La construction principale située en façade sur rue par rapport à l'unité foncière aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faîtage principal sera placé dans le sens de la rue. • 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.	• L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres, la hauteur des constructions à l'égout est limitée à un maximum de 8 mètres, cela à moins qu'elle ne s'inscrive dans la ligne des constructions voisines situées dans le prolongement de la rue à moins de 50 mètres.

Point 2 : Préciser la règle concernant les clôtures en zone Uh

Extrait du règlement du PLU avant modification (PLU opposable)

Extrait de l'article U4

	Aménagement des clôtures et des abords	• Sur rue : pour les secteurs non concernés par les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document, les clôtures auront une hauteur maximum de 1m45, elles seront constituées d'un muret de 60 cm maximum et pourront être surmontées d'une grille ou d'un panneau à clairevoie. Elles pourront être doublées ou non d'une haie • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Extrait du règlement du PLU après modification (projet de modification de PLU)

Les éléments modifiés apparaissent en surligné bleu

Extrait de l'article U4

	Aménagement des clôtures et des abords	**• Concernant les clôtures sur rue et emprises publiques :** - **pour les secteurs concernés par les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document :** se reporter aux prescriptions indiquées dans le document annexe - **pour les secteurs non concernés par les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document :** les clôtures auront une hauteur maximum de 1m45, elles seront constituées d'un muret de 60 cm maximum et pourront être surmontées d'une grille ou d'un panneau à clairevoie. Elles pourront être doublées ou non d'une haie. **• Concernant les clôtures en limite séparative** - **Pour tous les secteurs de la zone U :** les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres. Elles pourront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie ; d'un mur surmonté ou non d'un panneau plein, à clairevoie ou d'un grillage ; d'une simple haie. - Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

POINT n°5 : Le reclassement d'une zone Nj en Uh1 dans le cadre d'une valorisation de foncier communal et en faveur d'un projet de résidence seniors et PMR.

1- Objectifs de la modification

La commune de Serémange-Erzange souhaite proposer à ses habitants un parcours résidentiel plus large et envisage la réalisation d'un projet de 34 logements adaptés pour séniors et aux personnes à mobilité réduite sur une parcelle communale. Cela doit permettre à la fois de répondre au besoin sur le territoire de logements spécifiques pour les plus de 60 ans et les personnes handicapées mais également de valoriser un terrain communal sur lequel est implanté un bâtiment financièrement trop coûteux à entretenir pour la commune. La mise en œuvre de ce projet sera confiée à un promoteur.
Ce projet se situe sur une emprise de 2784 m² répartie sur 5 parcelles. L'une des parcelles se situe en zone Nj. Cette zone Nj d'environ 0.5 ha est en plein cœur de la zone urbaine (limitrophe de la zone Uh1 et Uze). Elle est limitrophe d'une route au Nord, d'une construction à l'Est et de parcelles construites au Sud.
La surface Nj impactée par le projet est de 0,12 ha soit 1200 m².

2- Compatibilité de la modification avec les objectifs communaux

Cette modification n'a pas d'impact sur les objectifs communaux inscrits au PADD.
La réalisation d'une résidence adaptée :

- Ne remet pas en cause les trames verte et bleue, la trame végétale urbaine ou encore le grand paysage
- Permet de maintenir une dynamique communale et pérennisant l'utilisation des équipements communaux, des services et des commerces de proximité
- Permet de répondre à la croissance de développement communal qui prévoit la création de 136 logements en 10 ans

3- Impact du projet

- Sur l'équilibre du PLU

La modification n'a pas d'impact sur l'équilibre du PLU ou l'environnement étant donné que la commune a inscrit dans son PADD un scenario démographique en cohérence avec sa croissance, son statut, ses services, équipements et commerces en indiquant que cette croissance ne pouvait pas être réalisée sur le potentiel actuellement affiché au document opposable.
Il est par ailleurs indiqué que le scenario idéal pour la commune pour son développement en considérant la densité serait de projeter son développement sur 0.25 hectare par an.

Extrait du PADD

Sachant que les zones d'extension doivent comprendre au minimum 26 logements par hectare ce sont environ 2,5 hectares qui pourraient être prévus comme secteurs de développement. La commune se réserve ces possibilités mais ne les affichent pas dans le PLU tant que les contraintes ne sont pas levées.

En effet, le territoire étant fortement marqué par les contraintes et peu d'espace de développement restant disponibles il est difficile pour la commune de réserver 2,5 hectares pour son extension. Le foncier Arcelor Mittal pourrait représenter à terme un potentiel de type reconversion d'une friche industrielle.

La consommation foncière sur les 3 dernières années étant de 0.87 hectare par an pour 0.38 hectare sur les 10 dernières années, le projet idéal de croissance démographique pour Serémange-Erzange porterait la consommation à 0.25 hectare par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2019	2029	
logements	1563	1509	1578	1546	1636	1748	1848	2064	2200	+136
habitants	4976	4613	4547	4143	4035	4177	4353	4747	4840	+93
nb d'hab par logt		3,1	2,9	2,7	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2	
croissance du nombre d'habitant par an			-0,20	-1,11	-0,29	0,32	0,84	2,26	0,20	

- Sur la consommation d'ENAF (Espaces Naturels agricoles et forestiers)

Le secteur concerné par le reclassement en Uh1 est une parcelle faisant partie de l'unité foncière d'une construction datant de la première moitié du 20ème siècle implanté dans l'ancien noyau villageois de Serémange-Erzange.
Il s'agit à travers le PLU d'une parcelle qui était classée en tant que jardin sur laquelle il était possible de construire des annexes. La parcelle est entourée d'urbanisation.
L'aménagement de la parcelle vient participer à la densification de l'enveloppe urbaine. Sachant qu'historiquement ce terrain aurait été utilisé par les ouvriers de l'usine de sidérurgie comme terrain de basket (selon une source communale), la surface de 1200 m² aurait donc déjà été artificialisée par le passé et ne participerait pas à augmenter la consommation des terres agricoles naturelles et forestières.
Le projet est donc compatible avec la loi climat et résilience et avec les objectifs du SCOT à ce titre.



- Sur l'environnement

Le passage de la parcelle 147 classée Nj en zone Uh1 n'a pas d'impact sur l'environnement. Cette parcelle ne fait pas partie de la trame verte et bleue. Sur ces limites, ont été identifié 2 fossés canalisés. Une étude zone humide a été réalisée sur celle-ci et aucune zone humide n'a été répertoriée. (cette étude est annexée à la présente notice explicative).

Extrait de la carte de diagnostic des trames vertes et bleues issue du PADD. En vert sont identifiés les jardins d'agréments et potagers et en bleu les fossés et cours d'eau.



4- Intérêt général du projet d'aménagement de l'unité foncière

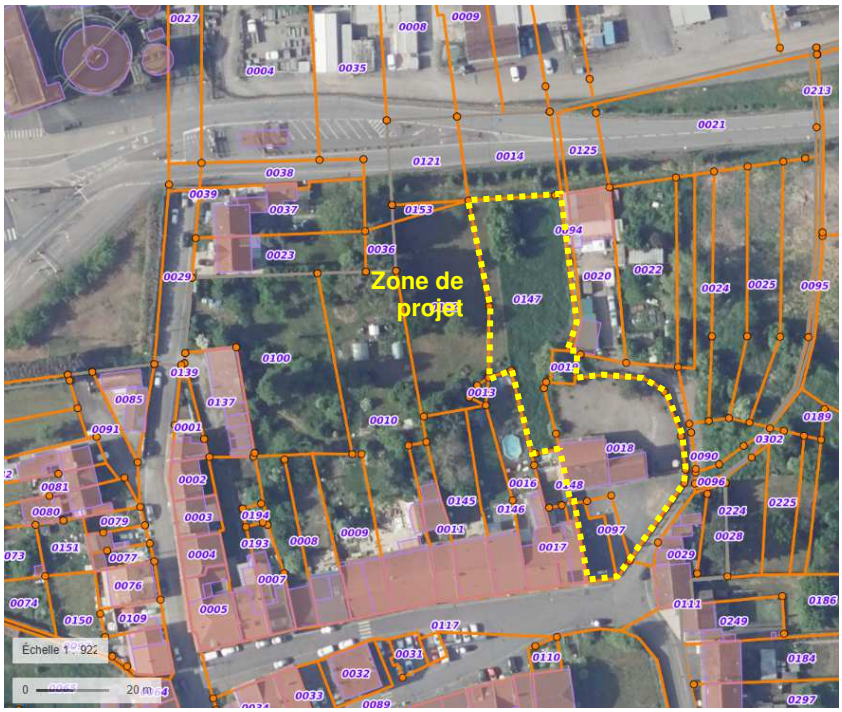
- Présentation du projet

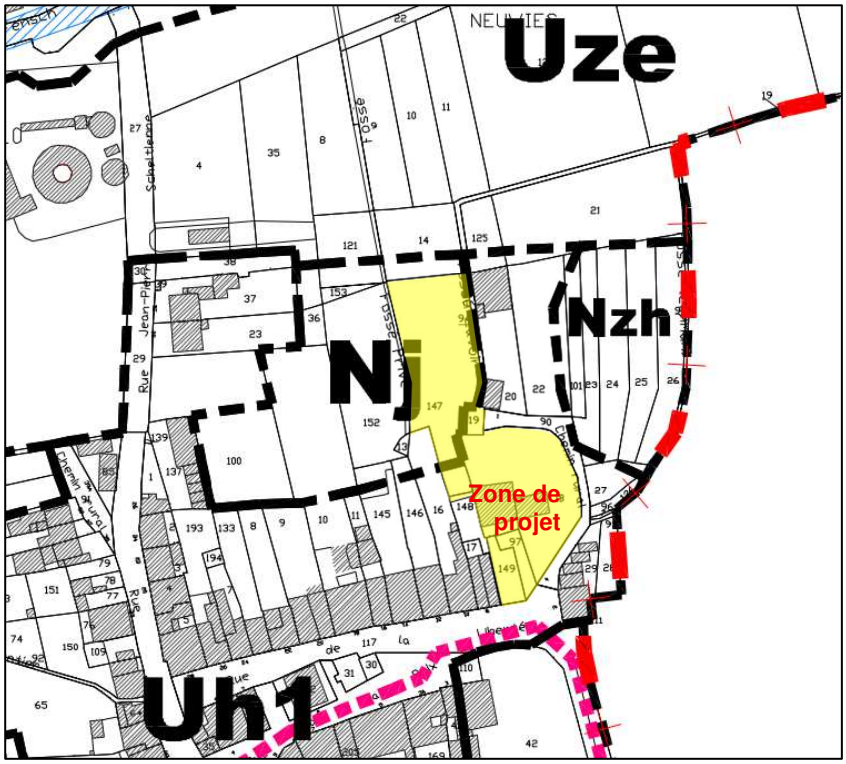
  - Situation

    Le projet se situe au sein de la zone urbaine de Serémange-Erzange et plus particulièrement au cœur du noyau ancien du village historique de Serémange.

    Il est réalisé sur une unité foncière communal d'une surface de 2784 m² qui englobe les parcelles section 1 n°18, 19, 97, 147 et 149. Une partie de cette unité foncière est classée en zone Urbaine (Uh1), l'autre partie est classée en zone jardin (Nj). En Uh1, les constructions doivent être édifiée en ordre continu.

    Actuellement la parcelle est construite, le bâtiment qui y est implanté est vétuste et ne répond plus aux normes d'usage qui lui est attribué. Il sera démoli.





- Programme

Le projet concerne la réalisation d'une résidence sénior comprenant des logements adaptés conventionnés aux personnes âgées et aux PMR (Personnes à Mobilités Réduite).

Il est prévu la création de 34 logements répartis en 18 T2, 14 T3 et 2 T4. Les T2 étant réservés aux personnes seules et les T3 et T4 aux couples.

Les surfaces des logements seront ajustées pour permettre une bonne fonctionnalité des logements qui doivent être adaptés aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite tout en restant sur des proportions équilibrées entre espaces de vie, chambres et accessibilité PMR.

Au total, le projet se développera sur une surface habitable d'environ 2100 m² répartie sur 3 niveaux (RDC, R+1 et R+2)

Par sa nature, la programmation sénior et PMR de la résidence prévoit des circulations larges, une accessibilité de plain-pied ou via un ascenseur, un accès simplifié aux halls d'entrée, des sanitaires et des pièces d'eau adaptés. Une sécurité renforcée des accès notamment par l'absence de marches, mais aussi par un éclairage ajusté assurant une bonne visibilité sera également mise en œuvre.

- Justification de l'opportunité du terrain d'implantation

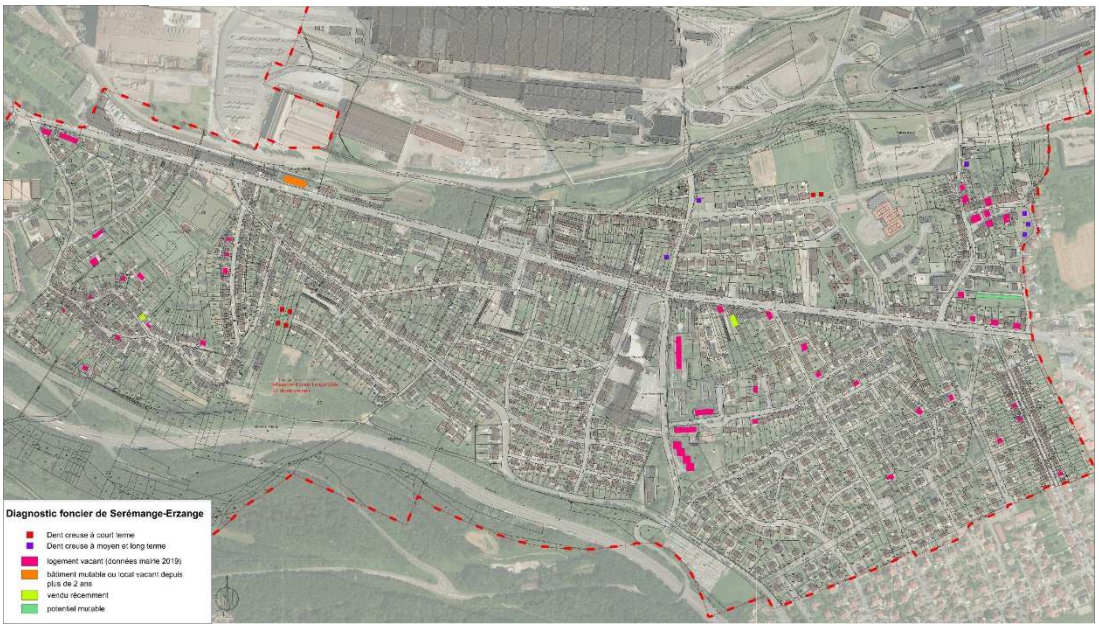
- Une commune limitée en foncier

Le territoire et le contexte urbain de Serémange-Erzange est complexe et n'offre pas d'opportunité d'extension ni de reconversion de friche industrielle encore actuelle. Ainsi, la commune doit se contenter de l'offre foncière dans son enveloppe urbaine et ne pourra prendre en compte une éventuelle reconversion de friche que si un projet de refonte de l'usine est envisagé.

A travers le PLU, aucune consommation de terres agricoles ou naturelles n'a été affichée bien que le scenario de développement démographique prévoit la construction ou la remise sur le marché de 136 logements en 10 ans. En tenant compte du potentiel de l'enveloppe urbaine

et de la densité de 26 logements par hectare envisagée, ce scenario serait atteint en urbanisant 2,5 hectares.

Diagnostic foncier de Serémange-Erzange – *sources : ITB, CD57, DGFiP, mairie, 2019*



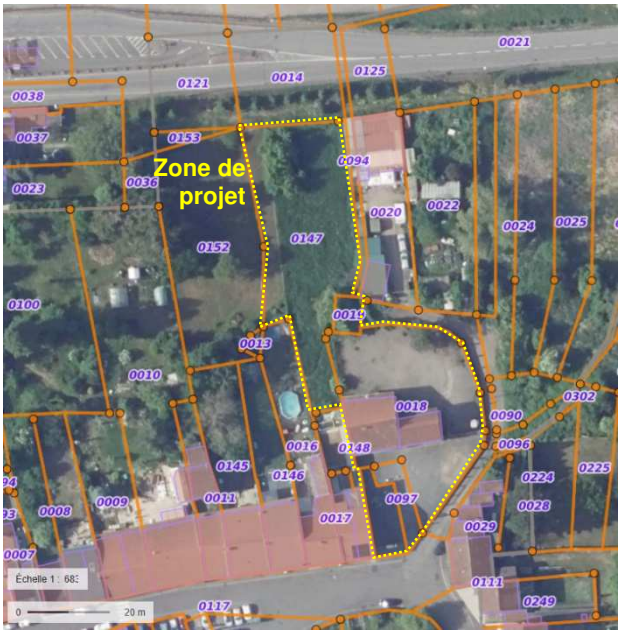
- Un foncier communal en mutation



Serémange – *source : livre Serémange-Erzange de Michel Printz*

Le terrain est situé en zone urbaine, au cœur du noyau ancien du village de Serémange, construit avant les années 1950.

La commune de Serémange-Erzange est propriétaire des parcelles section 1 n°97, 147, 149, 19 et de la parcelle n°18 sur laquelle la salle imagine est implantée. Cette salle est actuellement utilisée comme dojo et salle de danse.











La commune a fait un état des lieux du bâtiment qui date d'avant 1950. Celui-ci n'est pas aux normes d'accessibilité (pas d'élévateur PMR pour accéder à l'étage, pas de sortie de secours, …) ni aux normes thermiques, ce qui engendre des coûts de fonctionnement importants. Il présente également des dégradations nécessitant de lourds travaux comme des problèmes d'infiltration d'eau, de menuiseries vétustes, …

D'un point de vue financier, le coût de la restructuration du bâtiment que devrait supporter la commune ne serait pas en adéquation avec la valorisation qui en serait faite. Une étude est menée pour envisager le déplacement des activités dans des locaux adaptés afin que celles-ci se déroulent dans les meilleures conditions.

Le déplacement des activités de loisirs permet de libérer le bâtiment. La totalité du foncier communal sur la zone (parcelles section 1 n°18, 19, 97, 147 et 149) d'une surface de 2784 m² permet au-delà de la valorisation foncière pour le budget communal, une opportunité de mutation et de support pour compléter les objectifs inscrits au PADD du PLU de Serémange-Erzange et au PLH de la CAVF.

- Un foncier bien situé

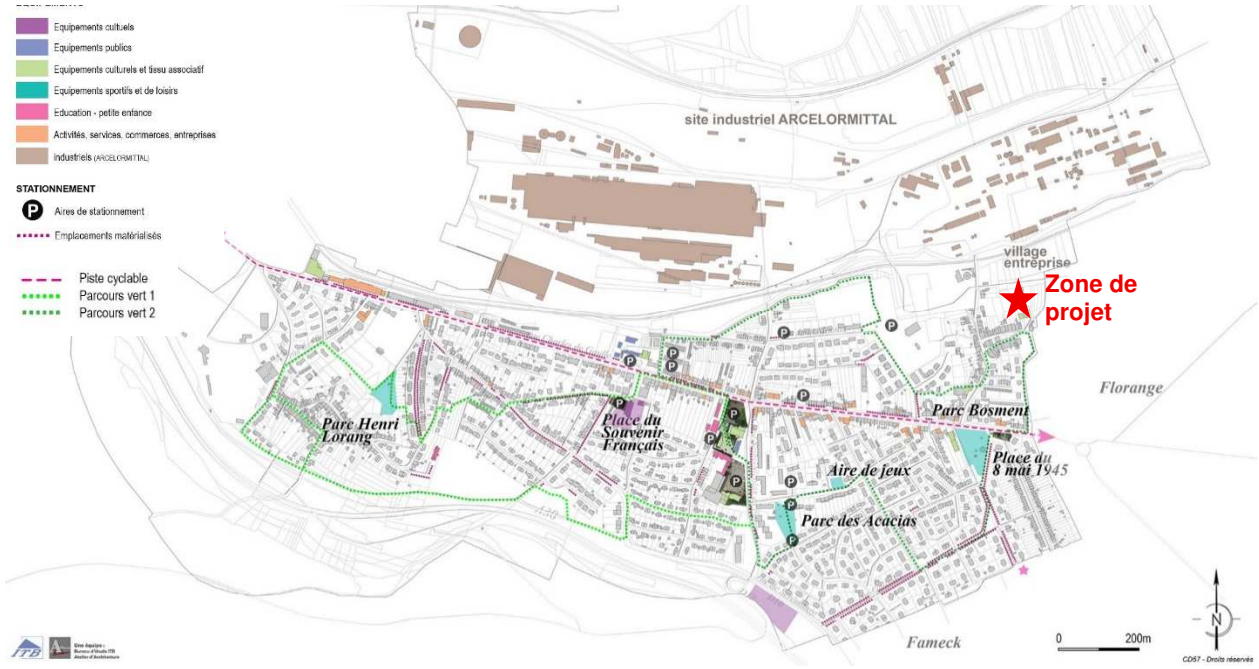
Proche des équipements et des sites de loisirs

Le foncier concerné par le projet est situé à une dizaine de minutes à pied de la mairie et à environ 5 min du parc Bosment, de la salle des fêtes ou des terrains de tennis et du boulodrome. Il est rattaché au parcours vert initié par la commune pour appréhender son histoire, ses équipements, son paysage et sa flore.

Distance-temps sur Serémange-Erzange – *sources : DGFiP, ITB, 2017*



Carte de synthèse des déplacements doux au sein des équipements, activités, services et commerces– *sources : DGFiP, ITB, 2017*





Parc Bosment – *source : ITB, 2017*

La commune est par ailleurs très bien dotée d'équipements culturels répartis essentiellement en centre-ville et sur Serémange-Erzange dont notamment un théâtre de 410 places et un cinéma de 190 places géré par le centre socio-culturel, une bibliothèque, 2 salles des fêtes. Elle dispose également d'un centre socio-culturel, une maison des associations et d'un foyer des anciens.

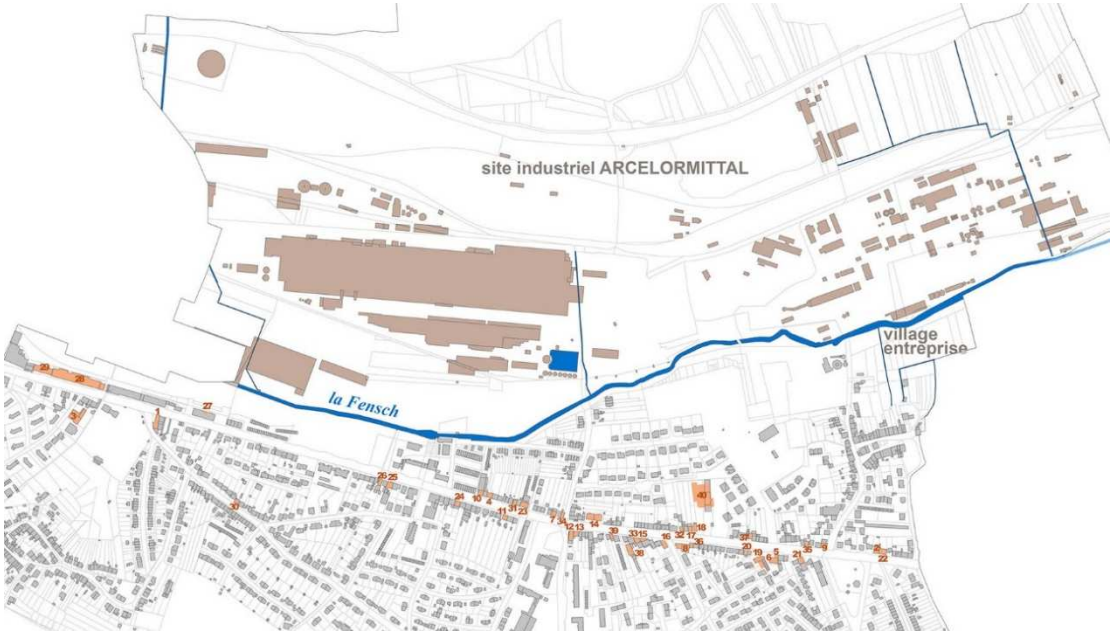
Proche des commerces et services

Concernant les activités, services et commerces, la commune de Serémange-Erzange est relativement bien dotée, notamment dans la rue du général de Gaulle, où les principaux commerces et activités y sont recensés.

Parmi les commerces et services de proximité sont recensés des boulangeries, des coiffeurs, une pharmacie, un tabac, des cafés, une maison médicale ou encore un vétérinaire.

La commune a complété son offre de commerce alimentaire en voyant s'implanter en 2019 le supermarché Colruyt qui se trouve à environ 5 minutes du site de projet.

Carte des activités, services et commerces – *sources : ITB, DGFiP, 2018*



Liste extraite de l'état des lieux réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2017

	n° sur la carte	nom de l'équipement		type d'équipement	lieu
activités, artisanat, services	1	Kebab - la petite Turquie		restauration	201 rue Charles de Gaulle
		alo' coif eurl		coiffeur - hors salon	5 Clos de Suzange
		Auximetal		traitement de matières métalliques recyclables	La Vallée Arcelor
		Beny'a pizza		restauration - camion	172 rue Charles de Gaulle
		BM Bucco-Ceram	siège social ?	fabrication de prothèses dentaires	1 rue du Stade
	2	les fleurs d'Emilie		fleuriste	12 rue Charles de Gaulle
		Cieluch Gregory	siège social ?	pose de carrelage	25 rue des Cailloux
		Dapm l'Energie	siège social ?	installation de chauffage individuel	27 rue Jean Pierre Scheltienne
	38	Dell'Coupe Béton		démolition	61 rue Charles de Gaulle
	3	garage DB auto		carosserie - réparation automobile - entretien courant	207 rue Charles de Gaulle
	4	pizzéria - I Cugini		restauration	134 rue Charles de Gaulle
		maçonnerie	siège social ?	maçonnerie	39 rue des Acacias
	5	Au Moulin à café		torréfaction de café	19 rue Charles de Gaulle
	6	Garage Bellion		garage automobile	19 A rue Charles de Gaulle
		M.C.S	siège social ?	installation de chauffage individuel	71 avenue Albert Bosment
		taxis	siège social ?	taxis	64 rue Odile
		M&S Bâtiment	siège social ?	travaux de couverture par éléments	66 rue Charles de Gaulle
		Ordonez Rosaria	siège social ?	activité de nettoyage	9 Clos de Suzange
		Pauly Martial	siège social ?	travaux d'installation d'eau et de gaz	27 rue Jean Pierre Scheltienne
	7	le temps qui passse		café-restaurant	108 rue charles de Gaulle
		Pereira Delfim De Jesus	siège social ?	travaux de maçonnerie	108 rue charles de Gaulle
		Revilis		démolition	village entreprise la vallée
		Rodrigues Damien	siège social ?	travaux de peinture extérieure	50 A rue Charles de Gaulle
		Sahki Nordine	siège social ?	travaux d'installation d'eau et de gaz	102 rue Charles de Gaulle
		SAS Themel Prévention	siège social ?	activité de surveillance et installation de systèmes d'alarme	37 rue Saint-Martin
		SE des Sous-produits sidérurgiques SOPSID		récupération de matéraiux non métalliques recyclables	Crassier de Marspich
	8	Motrio SAS		réparation automobile - mécanique	43 rue Charles de Gaulle
		Soirfeck Stephane	siège social ?	travaux de revêtement des sols et des murs	9 rue de Suzange
		Torlotting Valentin	siège social ?	prestations de petit bricolage	27 rue François Mirguet
		ZEM électricité	siège social ?	installation électrique	2 c rue Scheltienne
	9	boulangerie Simon		boulangerie	20 rue Charles de Gaulle
	10	Le Happy		bar - restaurant	138 rue Charles de Gaulle
	11	I.D Coiff'		coiffeur	93 rue Charles de Gaulle
	12	Roc-éclerc		pompes funèbres et marbrerie	83 rue Charles de Gaulle
	13	boulangerie patisserie Thiery		boulangerie - pâtisserie	81 rue Charles de Gaulle
	14	clinique vétérinaire des Poilus		vétérinaire	96 rue Charles de Gaulle
	15	pharmacie		pharmacie	49 rue Charles de Gaulle
	16	Sylvie coiffure		coiffeur	45 rue Charles de Gaulle
	17	SARL Cerulli Marc		chauffage - sanitaire - dépannage - chaudière	60 rue Charles de Gaulle
	18	Intro Voyages		agence de voyage	58 rue Charles de Gaulle
	19	maison médicale	cabinet d'infirmières 2 orthophonistes 3 kinésithérapeuthes 2 médecins	maison médicale	19 bis Rue Charles de Gaulle
	20	Fensch Antique		antiquités	21 rue Charles de Gaulle
	21	studio Fagot-Thil		photographe	11-13 rue Charles de Gaulle
	22	Albadoro		coiffeur	10 rue Charles de Gaulle
	23	Crédit Mutuel		banque	118 rue Charles de Gaulle
	24	tabac Django		tabac presse	111 rue Charles de Gaulle
	25	café de la Poste		bar - café	127 rue Charles de Gaulle
	26	Roli's		sérigraphie sur textile	131 rue Charles de Gaulle
	27	so'beauty		onglerie	170 rue Charles de Gaulle
	28	blanchisserie		blanchisserie	3 X impasse Fenderie
	29	C.A.T "le Vert Coteau"		atelier Bois	impasse de la Fenderie
		café Le Laminoir		café	43 rue Charles de Gaulle
	30	assistant informatique		informaticien	37 rue de Fameck
	31	SES toiture		toitures	122 rue Charles de Gaulle
		Fensch bâtiment		bâtiment	36 rue de Fameck
		ETIM		entretien travaux industriels maintenance	Portier la Vallée Village entreprise
		CFR		consultant formation adulte continue	Portier la Vallée Village entreprise
		DSD		mécanique industrielle et chaudronnerie	Portier la Vallée Village entreprise
		C.A.T "la Vallée" Blanchisserie		blanchisserie	178 rue Charles de Gaulle
	32	docteur Gérard RIMLINGER		médecin	64 rue Charles de Gaulle
	33	M. GUILLEMIN		dentiste	57 rue Charles de Gaulle
	33	M. MASSON		dentiste	57 rue Charles de Gaulle
	33	M. WAGNER		dentiste	57 rue Charles de Gaulle
	33	M. Alan LE-GAC		infirmier	57 rue Charles de Gaulle
	34	Mme Françoise INTROVIGNE		cabinet de réflexologie	104 rue Charles de Gaulle
	35	M. SCHILLI Claude		infirmier	26 rue Charles de Gaulle
	36	institut du beauté		institut de beauté	17 rue Charles de Gaulle
	37	Prestige coiffure		salon de coiffure - esthétique	46 rue Charles de Gaulle
	39	institut de massage		masseur	65 rue Charles de Gaulle
	40	colruyt		supermarché	56 rue Charles de Gaulle

Proche de la desserte en transports en commun

Le projet se situe à quelques mètres de l'artère principale de Serémange-Erzange qui a été restructurée pour répondre aux normes d'accessibilité et aménagée d'une bande cyclable. Cette voie est traversée par plusieurs ligne de bus.



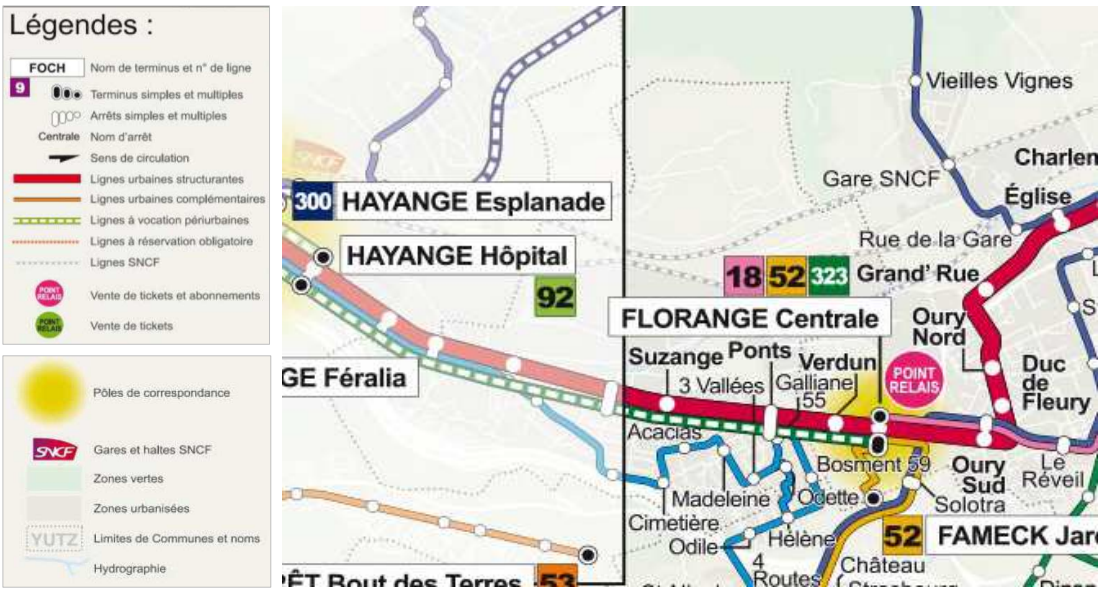
Nouvelle bande cyclable le long de la RD952 –
source : Street View

Le réseau TIM :
Ligne Metz-Longwy

Le réseau Citéline :
Ligne 1 – Fontoy – Thionville
Ligne 2 – Algrange - Thionville
Ligne 56 – Uckange - Hayange
CITELO – Erzange
Ligne 323 – Florange gare – Esch-sur-Alzette gare

Trans'PMR à la demande pour les personnes à mobilité réduite

Le projet « Cœur de villes, cœurs de Fensch » a prévu dans la réfection de la rue Charles de Gaulle, deux nouveaux arrêts de bus en lien avec le projet de BHNS.



Le terrain du projet permet à la fois de valoriser le foncier communal et par sa situation en cœur de ville, proche des transports en commun, et des équipements communaux, commerces et services de proximité d'offrir aux futurs locataires un cadre de vie agréable et un quotidien facilité.

- Justification de l'intérêt général

  - Répondre à un besoin de logements adaptés aux séniors et/ou de logements sociaux

Le constat sur le territoire

- Une population vieillissante

Selon une étude menée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier par l'AGURAM en 2024, la population de l'ancienne communauté d'agglomération dont Serémange-Erzange faisait partie est de nouveau en croissance démographique en révélant une légère remontée. Le solde naturel restant positif notamment dû au vieillissement de la population. Bien que le vieillissement soit moins marqué que sur le reste du territoire mosellan, 1 habitant sur 4 a plus de 60 ans
Serémange-Erzange a connu une baisse de population principalement dû au fait qu'elle ne dispose plus de terrain à construire, il est impératif de saisir les opportunités de reconstruire la ville sur elle-même.

- Un manque d'offre

Actuellement le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération (CAVF) dispose de 9 établissements spécialisés pour accueillir plus de 600 résidents en chambre, ce qui correspond à environ 9% des personnes de plus de 75 ans sur le territoire et environ 3.5 % des personnes de plus de 60 ans.
Il existe aujourd'hui une demande croissante des personnes handicapées et personnes âgées qui souhaitent choisir leur habitat et rester proche de leur famille ou du lieu de vie qu'elles ont toujours connu sans pour autant être dans des établissements spécialisés, cela notamment afin de garder une autonomie.
Uckange propose par exemple à travers une résidence service 108 logements (43 T1bis et 65 T3) pour les seniors de plus de 60 ans.
Plus de 1200 habitants sont âgés de plus de 60 ans sur Serémange-Erzange dont environ 450 de plus de 75 ans et aucune résidence spécifique aux séniors et PMR adaptée n'existe sur la commune.

Une réponse à un besoin

- Un projet social

Serémange-Erzange a décidé d'offrir à ses habitants un parcours résidentiel plus large en leur permettant de vivre sur la commune le plus longtemps possible et ainsi, de promouvoir l'implantation d'un projet social de construction d'une résidence sénior comprenant des logements adaptés conventionnés aux personnes âgées et aux PMR (Personnes à Mobilités Réduite).

- Un projet qui répond aux objectifs territoriaux et régionaux

Ce projet répond non seulement aux objectifs communaux mais également intercommunaux puisqu'il corrèle avec les actions affichées à travers le PLH (Programme Local d'Habitat) et a plus grande échelle aux objectifs régionaux car il suit les objectifs affichés au SRADDET.

  - Un choix pérennisant la dynamique communale liée aux équipements, services, commerces et transports en commun

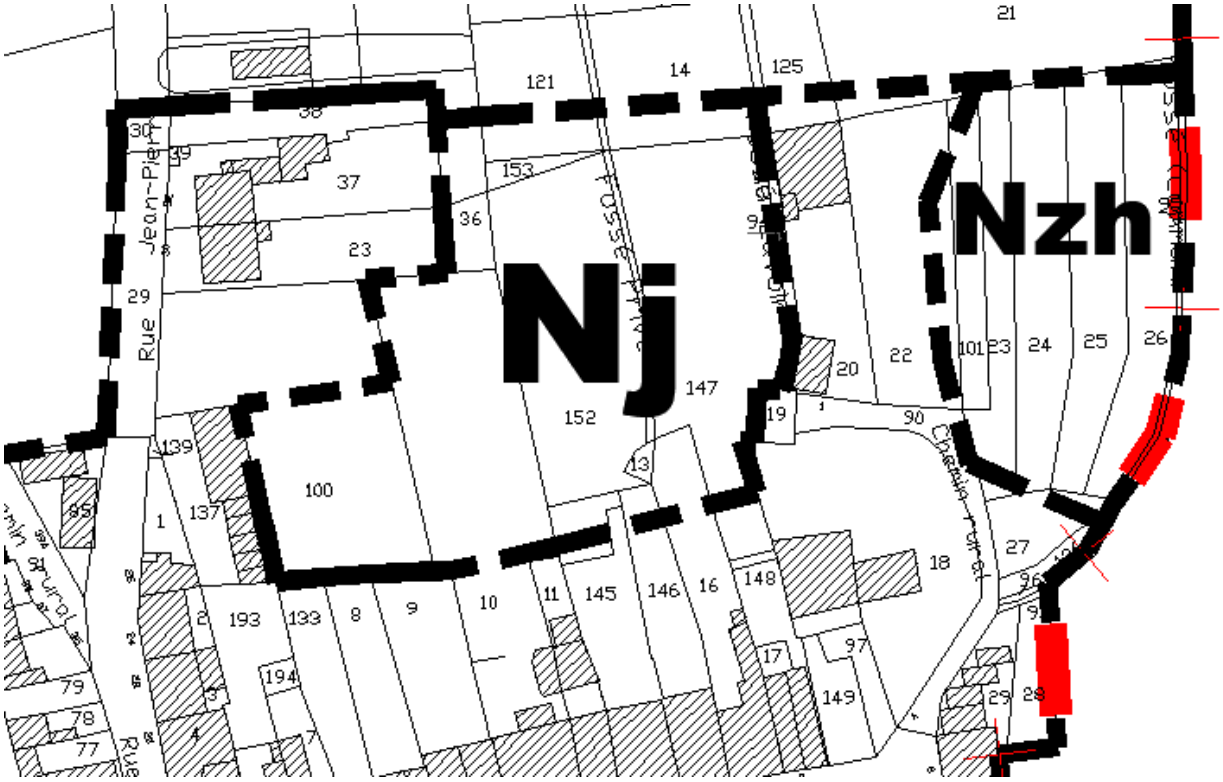
Outre la volonté affirmée de la commune de réaliser une offre adaptée aux séniors et aux PMR afin de répondre à la demande de ses habitants, il s'agit de pérenniser l'usage des équipements et la dynamique économique.
Le peu de surface de foncier ne permet plus de nouveaux projets, le déménagement des séniors libèrent des logements plus grands qui vont permettre à des familles de venir s'installer sur Serémange-Erzange et assurer la continuité du fonctionnement des équipements collectifs et notamment scolaires.
La commune dispose de nombreux commerces de proximité mais également d'une zone commerciale. La proximité du terrain de l'opération du centre permet de préserver la dynamique des commerces de proximité.

5- Traduction de la modification au PLU

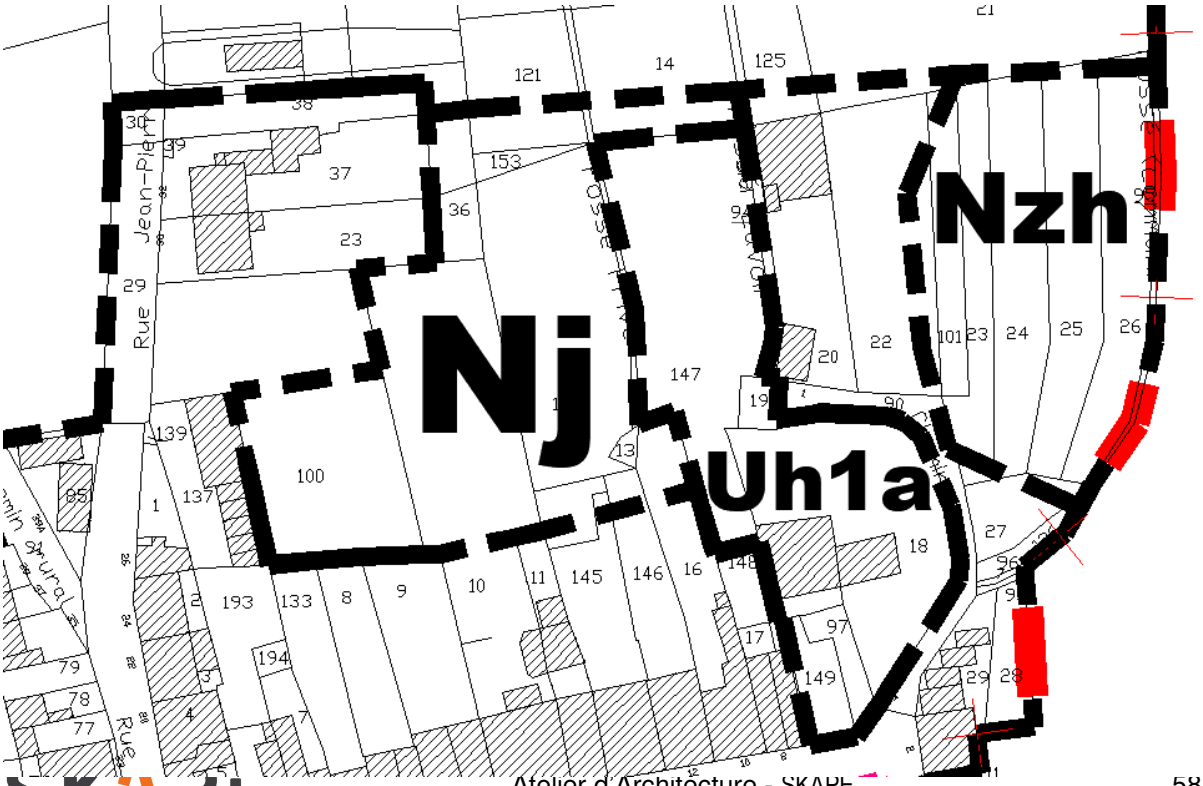
Un sous-secteur Uh1a a été créé. Celui-ci permet en outre d'aménager la partie arrière de l'unité foncière tout en adaptant le stationnement au programme de logements pour séniors qui n'ont pas autant de véhicules que des jeunes couples

ZONAGE

Extrait du règlement graphique du PLU opposable



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



Modification du tableau des surfaces

Le secteur Nj est minoré de 2,42% de sa surface d'origine, le secteur Uh1 est minoré de 0,81 % et le secteur Uh1a est créé pour une surface de 0,28 ha, soit 0,07 % de la superficie du ban communal.

ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU / BAN COMMUNAL (%)	SUPERFICIE MODIFIEE (ha)	SURFACE MODIFIEE / SECTEUR (%)	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
Nj	4,96	1,32	**- 0,12**	2,42	**4,84**
Uh1	19,72	5,26	**- 0,16**	0,81	**19,56**
Uh1a	0	0	**+ 0,28**		**0,28**

REGLEMENT

Les prescriptions spécifiques à la zone Uh1a créée sont ajoutés dans le règlement en surlignés jaune.

1. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Zones du PLU	Secteurs du PLU	Définition des zones du PLU
U Urbaine	**Uh1 / Uh1a**	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien
	Uh2	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à l'habitat pavillonnaire récent
	Uh3	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à un secteur de collectifs récents
	Uh4	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant à la cité des ingénieurs
	Uh5	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières au bâti groupé par 2
	Uh6	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières en alignement mitoyen
	Uh7	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au secteur d'extension « Sous Longe Côte »
	Uep	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Publics**
	Ues	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Sportifs**
	Uf	zone **Urbaine** réservée au fonctionnement du service **Ferroviaire**
	Uze	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques village entreprise**
	Uzu	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques Usine** – ArcelorMittal
N Naturelle	**N**	Zone **Naturelle** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Ni	Zone **Naturelle** liée à un risque d'**Inondation**
	Nzh	Zone **Naturelle** de type **Zones Humides** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Nf	Zone **Naturelle** de type **Forestière** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Nj / Nj1	Zone **Naturelle** de type **Jardin privés (Nj) et** de type **Jardin familiaux (Nj1)**
	Nes	Zone **Naturelle** réservée aux **Equipements Sportifs**

ZONE URBAINE – U

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du plu. D'autre La commune de Serémange-Erzange est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

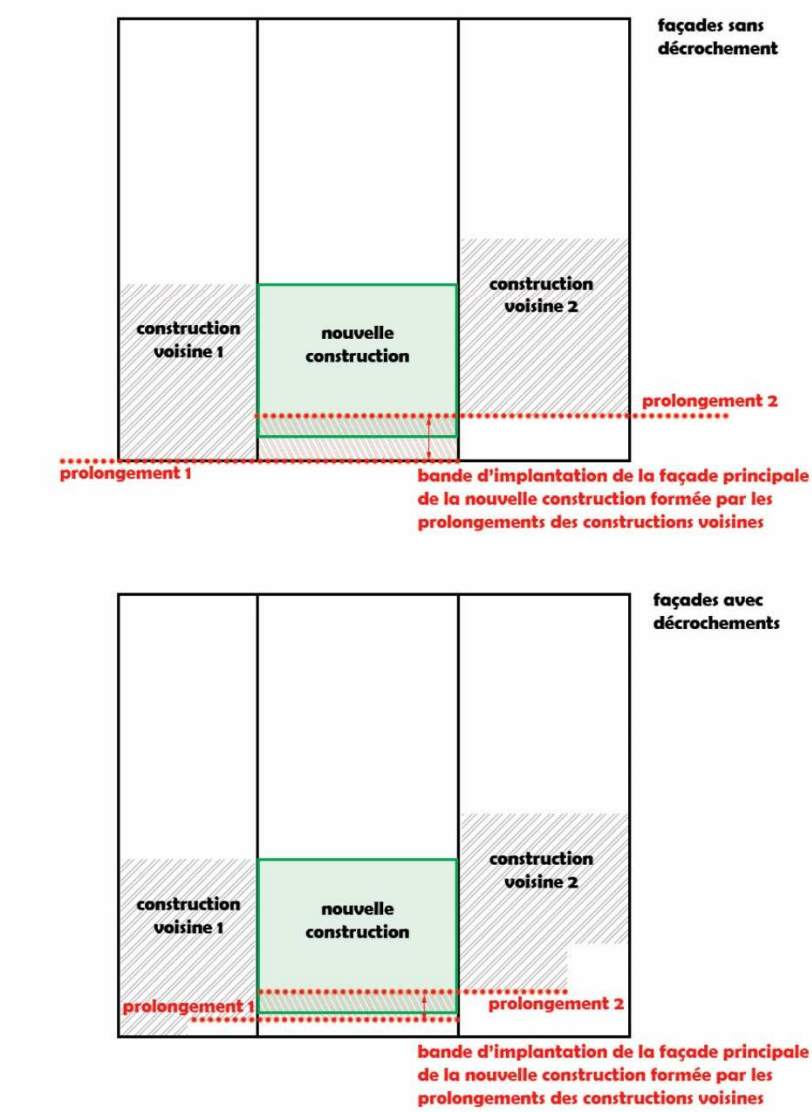
- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque lié aux Cavités souterraines : « Grotte de la Route Privée »
- le risques Technologiques - SEVESO seuil Haut - ArcelorMittal
- le risques Radon (catégorie 1)
- le risque lié à la centrale de Cattenom

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.
Elle est composée de 12 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

Uh1	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien
Uh2	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à l'habitat pavillonnaire récent
Uh3	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à un secteur de collectifs récents
Uh4	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant à la cité des ingénieurs
Uh5	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières au bâti groupé par 2
Uh6	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières en alignement mitoyen
Uh7	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au secteur d'extension « Sous Longe Côte »
Uep	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Publics**
Ues	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Sportifs**
Uf	zone **Urbaine** réservée au fonctionnement du service **Ferroviaire**
Uze	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques village entreprise**
Uzu	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques Usine** – ArcelorMittal

U 1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Spécificités et conditions :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
secteurs Uh1, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6, Uh7	• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation. • Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.	• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma)* - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *- bureau / industrie / centre des congrès et d'exposition/ entrepôt*	• **Dans les secteurs Uh1 et Uh6,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • **Dans les secteurs Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, et Uh7,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • Les entrepôts seront autorisés sous condition qu'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol. • L'industrie sera autorisée sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée
secteur Uep		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	
secteur Ues		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements sportifs, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements de plein-air. • La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500m².
secteur Uf		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation ferroviaire de la zone.
secteurs Uze Village entreprise et Uzu Usine		• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	• Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dans les conditions suivantes : - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, ou l'entretien des établissements - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités

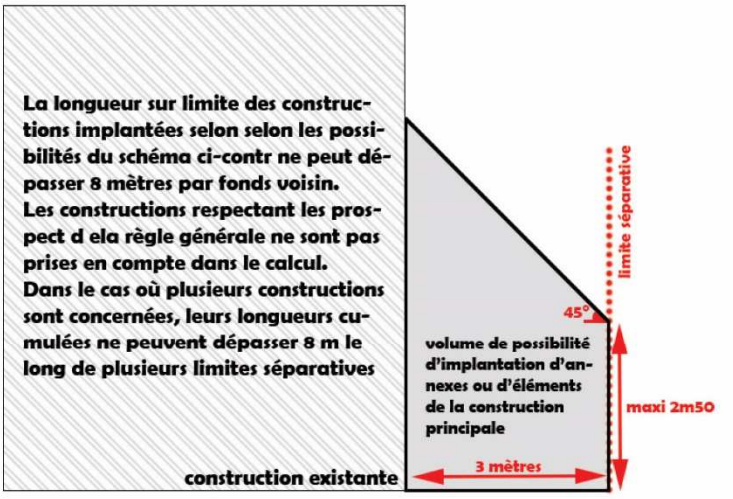
		- industrie / - entrepôt / - bureau /centre des congrès et d'exposition	- que leur nombre soit limité à un par établissement. • Les constructions à usage industriel en limite de zones résidentielles dans les conditions suivantes : - Que leur niveau de nuisance reste compatible avec le caractère du secteur considéré et des zones résidentielles voisines

U 2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone	• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • Sur une unité foncière déjà bâtie, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter entre l'alignement et la façade de la construction principale existante (cf. carports)
Dans les secteurs Uh1, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6 et Uh7	• Sauf disposition particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions les plus proches. 

	• Ne sont pas comptés comme façade principale, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. • Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine. • En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue de la construction principale devra s'implanter dans une bande comprise entre 3m et 10m par rapport à l'alignement. • Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus. • Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, sauf si cela est précisé dans les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document. Pour les parcelles d'angle, ces règles ne seront appliquées que sur la voie d'accès, pour l'autre voie un recul minimum de 3 mètres sera imposé.
secteurs Uze Village entreprise et Uzu Usine	• Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.
secteurs Uep, Ues et Uf	• Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement de la RD.

U 2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative. • Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Dans les secteurs Uh1et Uh6	• Le long des limites parcellaires, ceci sur une profondeur minimale de 20 mètres donnant sur la voie d'accès, les constructions devront s'implanter : - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 10 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions pourront être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci
Dans les secteurs Uh2, Uh5 et Uh7	• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : - soit en limite séparative, - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

<table>
<tr><td>Dans les secteurs Uh3 et Uh4</td><td>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
- en retrait par rapport aux limites séparatives, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain 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.

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que leur volume puisse s'inscrire dans le schéma ci-dessous :
 
</td></tr>
<tr><td>Secteur Uze
Village entreprise</td><td>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
- à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou au-dessus de l'acrotère dans le cadre de toiture terrasse, du bâtiment projeté. Dans le cas de toiture à la « Mansard », la ligne de bris se substitue à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</td></tr>
<tr><td>Secteur Uzu
Usine</td><td>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
- à 4 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou au-dessus de l'acrotère dans le cadre de toiture terrasse, du bâtiment projeté. Dans le cas de toiture à la « Mansard », la ligne de bris se substitue à l'égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</td></tr>
<tr><td>secteurs Uep et Ues</td><td>• Sans objet</td></tr>
</table>

U 3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone		• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Secteur Uh1	• La construction principale aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faîtage principal sera placé dans le sens de la rue. • 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	• L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 8 mètres, cela à moins qu'elle ne s'inscrive dans la ligne des constructions voisines situées dans le prolongement de la rue à moins de 50 mètres.
Secteur Uh2		• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 9 mètres au faitage, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement
Secteurs Uh4, Uh5, Uh6	• Les toitures devront être conformes aux caractéristiques des secteurs notamment pour les cités ouvrières. Cf fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document.	• Les hauteurs devront être conformes aux caractéristiques des secteurs notamment pour les cités ouvrières Cf fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document.
Secteurs Uh3 et Uh7	• Tout type de toiture est autorisé	• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à R+2+attique sachant que le niveau attique ne devra pas dépasser 70% de la surface de plancher du niveau inférieur ou R+2+comble • La hauteur maximale au faitage ou au point haut de l'acrotère de la construction principale projetée est fixée à 12 mètres, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement • Les éoliennes de toit pourront être autorisées en dépassement de ces hauteurs
Secteur Uze Village entreprise		• La hauteur maximale au faitage ou au point haut de l'acrotère de la construction principale projetée est fixée à 12 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. • Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
Secteur Uzu Usine	• Sans objet	• Sans objet
secteurs Uep, Ues	• Sans objet	• Sans objet

U	4	ARCHITECTURE ET PAYSAGE **Intégration architecturale et paysagère des projets**	
ensemble de la ZONE U		Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural sont interdits. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Pour les cités ouvrières, des spécificités particulières sont précisées dans les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document. Elles devront être respectées.
		Soubassement et exhaussement des constructions *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uze et Uzu*	• Le niveau d'accès à la construction ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse
		Aspect extérieur *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uze et Uzu*	• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) <u>couverture :</u> • En Uh1, pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouges • En Uh7, pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons noirs • Pour les autres zones, se reporter aux fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document • Dans la zone Uh1, Tout élément de toiture formant une saillie tel que chien assis, lucarne, ... est interdit en façade avant. <u>façades :</u> • Sur une même façade, toutes les menuiseries devront être de la même teinte • Les annexes de plus de 5m^2 seront maçonnées • **Dans la zone Uh1,** le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable. • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. • Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent • Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure (volets roulants avec capteur électrique autorisé)
		Aménagement des clôtures et des abords	• Sur rue : pour les secteurs non concernés par les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document, les clôtures auront une hauteur maximum de 1m45, elles seront constituées d'un muret de 60 cm maximum et pourront être surmontées d'une grille ou d'un panneau à clairevoie. Elles pourront être doublées ou non d'une haie • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.

		• Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
	Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle. • Dans le secteur Uze, les espaces verts devront occuper au moins 15% de la surface du terrain.
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
	Emergences acoustiques *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uzu et Uze*	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

U 5	STATIONNEMENT	
	Destinations	**Stationnement**
Ensemble de la ZONE U	Toutes destinations	• Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : - soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. - soit impossibilité technique démontrée • Il ne sera pas demandé de places supplémentaires en cas de reprise d'activité existante Règlementation : • Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que précâblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure sécurisée pour le stationnement des vélos. • Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité sécurisé d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
	Logements	Véhicules motorisés : • Lors de toute opération de construction nouvelle, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé. • Lors de toute division d'un bien ou de changement d'affectation de locaux à destination de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 1 véhicule par logement créé. • Dans la zone Uh7, il devra être aménagé une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher arrondi à l'unité supérieure. • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire
	Artisanat et commerce	Véhicules motorisés : • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires
	Restauration	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	hébergement hôtelier et touristique	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Bureaux et activités de services	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Sans Objet

ZONE URBAINE – U

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du plu. D'autre La commune de Serémange-Erzange est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

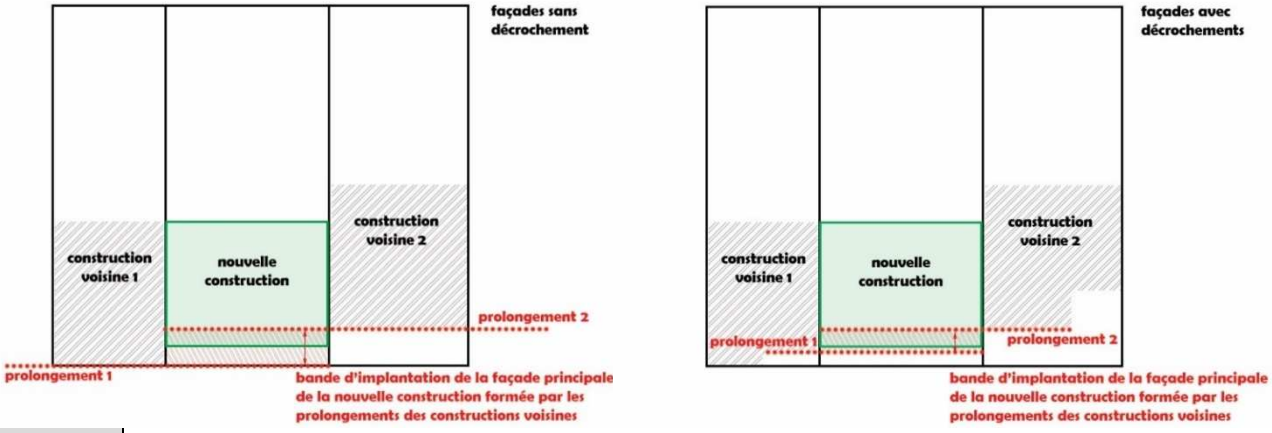
- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- le risque lié aux Cavités souterraines : « Grotte de la Route Privée »
- le risques Technologiques - SEVESO seuil Haut - ArcelorMittal
- le risques Radon (catégorie 1)
- le risque lié à la centrale de Cattenom

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.
Elle est composée de 12 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

Uh1 / Uh1a	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien
Uh2	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à l'habitat pavillonnaire récent
Uh3	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à un secteur de collectifs récents
Uh4	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant à la cité des ingénieurs
Uh5	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières au bâti groupé par 2
Uh6	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat**, correspondant aux cités ouvrières en alignement mitoyen
Uh7	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au secteur d'extension « Sous Longe Côte »
Uep	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Publics**
Ues	zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Sportifs**
Uf	zone **Urbaine** réservée au fonctionnement du service **Ferroviaire**
Uze	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques village entreprise**
Uzu	zone **Urbaine** réservée aux **activités Economiques Usine** – ArcelorMittal

U 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Spécificités et conditions :
secteurs Uh1, Uh1a, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6, Uh7	• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation. • Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.	• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma)* - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** *- bureau / industrie / centre des congrès et d'exposition/ entrepôt*	• **Dans les secteurs Uh1 (hors sous-secteur Uh1a) et Uh6,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • **Dans les secteurs Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, et Uh7,** les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. • Les entrepôts seront autorisés sous condition qu'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol. • L'industrie sera autorisée sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée

U 2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone	• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • Sur une unité foncière déjà bâtie, aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter entre l'alignement et la façade de la construction principale existante (cf. carports)
	• Sauf disposition particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions les plus proches.
Dans les secteurs Uh1, Uh1a, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5, Uh6 et Uh7	• Ne sont pas comptés comme façade principale, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. • Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine. • En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue de la construction principale devra s'implanter dans une bande comprise entre 3m et 10m par rapport à l'alignement. • Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus. • Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, sauf si cela est précisé dans les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document. Pour les parcelles d'angle, ces règles ne seront appliquées que sur la voie d'accès, pour l'autre voie un recul minimum de 3 mètres sera imposé. • En sous-secteur Uh1a, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera libre lorsqu'une façade sur rue est implantée par rapport à l'unité foncière suivant les dispositions ci-dessus. (En cas de création de nouvelles voies internes à l'unité foncière, celles-ci ne seront pas à prendre en considération pour l'alignement des constructions à la condition que la façade sur rue respecte les dispositions ci-dessus)



U 2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative. • Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Dans les secteurs Uh1, Uh1a et Uh6	• Le long des limites parcellaires, ceci sur une profondeur minimale de 20 mètres donnant sur la voie d'accès, les constructions devront s'implanter : - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 10 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions pourront être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci

U 3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone		• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • **La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.** • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Secteur Uh1, Uh1a	• La construction principale située en façade sur rue par rapport à l'unité foncière aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faîtage principal sera placé dans le sens de la rue. 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. • Les autres constructions situées à l'arrière des constructions principales implantées en façade sur rue par rapport à l'unité foncière seront libres de pente. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	• L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas. • Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 8 mètres, cela à moins qu'elle ne s'inscrive dans la ligne des constructions voisines situées dans le prolongement de la rue à moins de 50 mètres. • En secteur Uh1a, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

U 4	ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
	Intégration architecturale et paysagère des projets	
ensemble de la ZONE U	Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural sont interdits. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Pour les cités ouvrières, des spécificités particulières sont précisées dans les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document. Elles devront être respectées.
	Soubassement et exhaussement des constructions *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uze et Uzu*	• Le niveau d'accès à la construction ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse
	Aspect extérieur *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uze et Uzu*	• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) couverture : • En Uh1 et Uh1a, pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouges sauf pour les toitures terrasses. • Dans la zone Uh1 et le secteur Uh1a, Tout élément de toiture formant une saillie tel que chien assis, lucarne, … est interdit en façade sur rue par rapport à l'unité foncière.~~avant.~~ façades : • Sur une même façade, toutes les menuiseries devront être de la même teinte • Les annexes de plus de 5m² seront maçonnées • Dans la zone Uh1 et le secteur Uh1a, le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable. • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. • Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent • Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure (volets roulants avec capteur électrique autorisé)
	Aménagement des clôtures et des abords	• Sur rue : pour les secteurs non concernés par les fiches de la typologie du bâti en annexe du présent document, les clôtures auront une hauteur maximum de 1m45, elles seront constituées d'un muret de 60 cm maximum et pourront être surmontées d'une grille ou d'un panneau à claire-voie. Elles pourront être doublées ou non d'une haie • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.

		• Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable**.**
	Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle. • Dans le secteur Uze, les espaces verts devront occuper au moins 15% de la surface du terrain.
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
	Emergences acoustiques *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs Uzu et Uze*	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

U 5	STATIONNEMENT	
	Destinations	Stationnement
Ensemble de la ZONE U	Toutes destinations	• Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : - soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. - soit impossibilité technique démontrée • Il ne sera pas demandé de places supplémentaires en cas de reprise d'activité existante <u>Règlementation :</u> • Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que précâblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure sécurisée pour le stationnement des vélos. • Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité sécurisé d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
	Logements	<u>Véhicules motorisés :</u> • Lors de toute opération de construction nouvelle, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé. • En Uh1a, lors de toute opération de construction nouvelle, il sera réalisé, 1,5 place de stationnement par logement créé, arrondi à l'unité supérieure. • Lors de toute division d'un bien ou de changement d'affectation de locaux à destination de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 1 véhicule par logement créé. • Dans la zone Uh7, il devra être aménagé une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher arrondi à l'unité supérieure. • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire

Département de la Moselle
Thionville Fensch Agglomération

COMMUNE DE SEREMANGE-ERZANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

05-2 – Annexe au Règlement

Fiches de la typologie du bâti et tableau des prescriptions règlementaires

Explication des modifications apportées

Approbation du PLU	**DCM**	**10/12/2020**
Prescription de la modification n°1	**arrêté**	
Approbation de la modification n°1	**DCM**	

Dossier pour consultation des PPA et mise à disposition du public

Date de référence : juillet 2026

Sommaire

Cité Bosment – (Uh5 et Uh6) - Typologies A / B / C / T	p3
Cité du Maroc – (Uh5) - Typologies D / E / F / G / H / I / V / W / X	p10
Quartier des poètes – (Uh5) - Typologies J / K / L / M / Q / N / O / P	p17
Cité rue Dejonc – (Uh6) - Typologie R	p24
Cité des ingénieurs – (Uh4) - Typologie S	p28
Cité du Faubourg de Suzange – (Uh6) - Typologie U	p31

Cité Bosment - Typologies A / B / C



Typologie A



Typologie A



Typologie B



Typologie C



Cité Bosment – Typologie T





<table>
<tr><th></th><th colspan="4">PLU Modifié</th><th>Justifications</th><th colspan="4">PLU opposable</th></tr>
<tr><th></th><th>Typologie A</th><th>Typologie B</th><th>Typologie C</th><th>Typologie T</th><th></th><th>Typologie A</th><th>Typologie B</th><th>Typologie C</th><th>Typologie T</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Volumétrie générale</td><td colspan="3">• La volumétrie générale ne pourra être modifiée que dans le cas d'une extension en façade sachant que les extensions seront uniquement autorisées en façade arrière. Aucune extension ne sera autorisée sur les autres façades.</td><td></td><td rowspan="3">- Toutes les façades étant visibles depuis l'espace public, limitation des extensions autorisées ~~à~~ uniquement en façade arrière et interdiction des annexes accolées.
- Du fait de préserver les caractéristiques patrimoniales précision que cela implique de ne pas isoler par surélévation de toiture mais d'isoler par l'intérieur.</td><td colspan="3">• La volumétrie générale devra être respectée.</td><td>• La volumétrie générale devra être respectée. Y compris le maintien des cheminées.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>• Les cheminées existantes seront maintenues afin de préserver le rythme et la cohérence d'ensemble</td><td colspan="4">• Aucune surélévation ne sera autorisée.
• Les extensions seront autorisées sur la façade arrière et sur les façades latérales.
• La hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• L'isolation par l'extérieur en façade est autorisée sous conditions de remplir toutes les conditions des prescriptions architecturales.
• Aucune surélévation, isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking), ne sera autorisée.
• Les annexes accolées sont interdites.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ouvertures</td><td colspan="2">• Les ouvertures devront conserver leurs dimensions sauf :
- pour ouvrir sur une partie en extension ou sur terrasse ou jardin
- dans le cas d'une ITE, les caissons de volets roulants pourront être recouverts par l'ITE si la maison voisine a déjà effectué ce type de travaux.</td><td colspan="2">• Les ouvertures devront conserver leurs dimensions sauf pour ouvrir sur une partie en extension ou sur terrasse ou jardin</td><td rowspan="3">- Ajout de précision concernant la dimension des fenêtres notamment dans le cas d'une ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur)</td><td colspan="2">• Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.</td><td colspan="2">• Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière ou latérale pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• Les fenêtres de toit seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
• Les lucarnes sont interdites
• Les fenêtres sur façade devront être à 2 ou 3 vantaux.</td><td colspan="4">• Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Il sera possible d'ouvrir un accès au niveau du soubassement lors de la mise en œuvre d'un garage.</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">• Il sera toutefois possible d'ouvrir un accès au niveau du soubassement lors de la mise en œuvre d'une place de garage.</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th colspan="4">PLU Modifié</th><th>Justifications</th><th colspan="4">PLU opposable</th></tr>
<tr><th></th><th>Typologie A</th><th>Typologie B</th><th>Typologie C</th><th>Typologie T</th><th></th><th>Typologie A</th><th>Typologie B</th><th>Typologie C</th><th>Typologie T</th></tr>
<tr><td>Volets</td><td colspan="4">• Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants.</td><td>- Réécriture pour plus de clarté</td><td colspan="3">• Le type de volet reste libre</td><td>• Les volets battants seront conservés sur la façade avant
• Il pourront être doublés de volets roulants</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">• Les caissons de volets roulants ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.</td><td></td><td colspan="4">• Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Eléments architecturaux et distinctifs</td><td colspan="4">• Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs de la cité de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne.
• Les teintes claires et pastels seront privilégiées en teinte principale ; le soubassement, l'auvent de l'entrée, les tablettes de fenêtres et les linteaux métalliques le cas échéant, devront avoir une teinte plus foncée.</td><td rowspan="5">- Intégration de la référence à une palette de couleur réalisée par le CAUE
- Intégration de spécificité liées à l'autorisation de pose d'une ITE pour préserver une valeur historique et patrimoniale du bâtiment
- Précisions concernant les zingueries</td><td colspan="3">• La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement et les tablettes.</td><td>• La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques.
• Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>• Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• En cas de pose d'une ITE :
- tous les éléments de décors extérieurs devront être reconstitués à l'identique : les soubassements et colombages devront être refaits en surépaisseur de la façade ou peints sur enduit,
- les tablettes de fenêtres devront présenter le même aspect que celles existantes. Elles pourront être reconstituées à l'aide de profilés synthétiques (pas de tablettes aluminium laqué).</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>• En cas de pose d'une ITE , les encadrements cintrés des verrières sur l'av. Bosment devront être reconstituées en creux de la façade.</td></tr>
<tr><td colspan="4">• Les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre cuite rouge.
• Les auvents en béton existants seront préservés ou restaurés.
• Les zingueries devront être d'aspect zinc naturel.</td><td colspan="4">• Les tuiles seront de teinte terre cuite rouge
• Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)</td></tr>
</table>

	PLU Modifié				Justifications	PLU opposable			
	Typologie A	Typologie B	Typologie C	Typologie T		Typologie A	Typologie B	Typologie C	Typologie T
Annexes accolées ou extensions	• Les annexes accolées sont interdites. • Les extensions seront autorisées uniquement en façade arrière. Elles devront : - ne pas dépasser 20m² maximum d'emprise au sol - ne pas dépasser 3m50 comptés depuis le point haut de la dalle du rez-de-chaussée habitable - être constituée d'une toiture terrasse végétalisée				- Renforcement de la préservation patrimoniale sachant que toutes les façades sont visibles depuis l'espace public, limitation des extensions autorisées en façade arrière et interdiction des annexes accolées.	• Les annexes accolées seront autorisées uniquement sur la façade arrière. • Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente			• Les annexes accolées seront autorisées : • elles devront respecter le profil défini sur le schéma
Annexes isolées	• A l'exception des carports, les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile. • A partir de la ligne de la façade arrière, les annexes isolées seront libres de pente. • La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.				- Réécriture pour plus de clarté	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade **avant** de l'habitation. • Les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile. • Les garages et les carports seront autorisés selon le profil défini sur le schéma. • Les carports seront libres de matériaux			• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade **arrière** de l'habitation.
Annexes	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm de la ligne formée par la façade **avant** de l'habitation. • Les annexes devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation. Les pergolas bioclimatiques sont autorisées en façade arrière.			• Les annexes devront être en retrait de la ligne formée par la façade **arrière** de l'habitation.	- Réécriture pour plus de clarté	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation			

	PLU Modifié				Justifications	PLU opposable			
	Typologie A	Typologie B	Typologie C	Typologie T		Typologie A	Typologie B	Typologie C	Typologie T
Clôtures	• *Les clôtures en bois d'origine seront dans la mesure du possible, préservées ou restaurées* • Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45. • Elles devront être constituées d'un barreaudage vertical teinté blanc composé de lames de 4 à 7 cm. La proportion plein/vide devra se rapprocher de 1 pour 1. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 25 cm.			• Dans le cas de clôtures d'origine existantes, elles seront maintenues à l'identique, elles pourront être restaurées ou remplacées. Le profil (muret bas + barre horizontale) sera respecté mais les matériaux pourront être remplacés • Dans le cas de nouvelles clôtures, leur aspect d'origine sera retrouvé	- Ajout d'une priorisation de préservation des clôtures existantes	• Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45. • Les clôtures devront être constituées de barreaudage vertical teinté blanc composé de lames de 4 à 7 cm. La proportion plein/vide devra se rapprocher de 1 pour 1. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 25 cm.			• Dans le cas de clôtures d'origine existantes, elles seront maintenues à l'identique, elles pourront être restaurées ou remplacées. Le profil (muret bas + barre horizontale) sera respecté mais les matériaux pourront être remplacés • Dans le cas de nouvelles clôtures, leur aspect d'origine sera retrouvé

Cité du Maroc - Typologies D / E / F / G / H / I / V / W / X



Typologie D



Typologie F



Typologie H



Typologie E



Typologie G



Typologie I



Typologie V



Typologie W





Typologie X





	PLU Modifié									Justifications	PLU opposable								
	D	E	F	G	H	I	V	W	X		D	E	F	G	H	I	V	W	X
Volumétrie générale	• La volumétrie générale ne pourra être modifiée que dans le cas d'une extension en façade sachant que les extensions seront uniquement autorisées en façade arrière. Aucune extension ne sera autorisée sur les autres façades.									- Toutes les façades étant visibles depuis l'espace public, limitation des extensions autorisées uniquement en façade arrière et interdiction des annexes accolées. - Du fait de préserver les caractéristiques patrimoniales précision que cela implique de ne pas isoler par surélévation de toiture mais d'isoler par l'intérieur.	• La volumétrie générale devra être respectée. • Aucune surélévation ne sera autorisée. • La hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction. • **Pour les typologies F, G, I,** les extensions seront autorisées sur la façade arrière • **Pour les typologies D, E, H,** les extensions seront autorisées sur la façade arrière et sur les façades latérales.							
	• L'isolation par l'extérieur en façade est interdite. • Aucune surélévation, isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking), ne sera autorisée. • Les annexes accolées sont interdites.																		
Ouvertures	• Les ouvertures devront conserver leurs dimensions sauf pour ouvrir sur une partie en extension ou sur terrasse ou jardin									- Ajout de précision concernant les fenêtres et ouvertures en toiture.	• Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.								
	• Les fenêtres de toit seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes. • Les lucarnes sont interdites • Les fenêtres sur façade devront être à 2 ou 3 vantaux.										• Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.								
	• **Pour la typologie I,** Le découpage des menuiseries devra être préservé ou restauré selon le découpage d'origine (les vitraux et petits bois sont interdits)									idem	• **Pour la typologie I,** le découpage des menuiseries devra être préservé ou restauré selon le découpage d'origine (les vitraux et petits bois sont interdits)								
	• **Pour la typologie F,** il sera possible d'ouvrir un accès au niveau du soubassement lors de la mise en œuvre d'un garage.									idem	• **Pour la typologie F,** il sera toutefois possible d'ouvrir un accès au niveau du soubassement lors de la mise en œuvre d'une place de garage.								

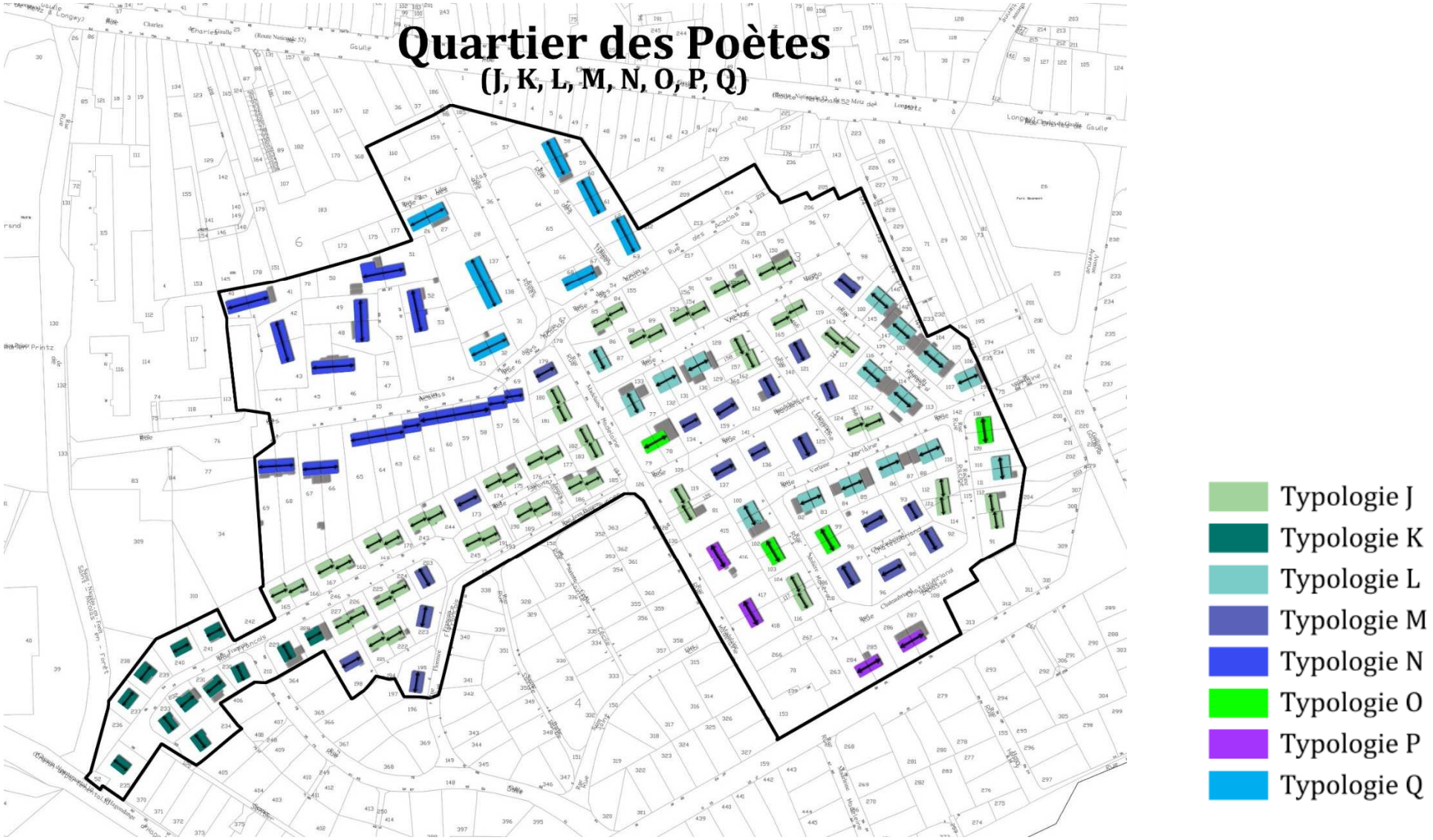
	PLU Modifié									Justifications	PLU opposable								
	D	E	F	G	H	I	V	W	X		D	E	F	G	H	I	V	W	X
Volets	• Les volets battants seront conservés. Ils pourront être doublés de volets roulants. • Les caissons de volets roulants ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.									- Réécriture pour plus de clarté - les volets battants devront être conservés sur toutes les façades	• Les volets battants seront conservés sur la façade avant. • Il pourront être doublés de volets roulants. • Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure								
Eléments architecturaux et distinctifs	• Les éléments décoratifs traités en brique ou en pierre (tablette de fenêtre et pierre situées aux angles des façades, soubassements) devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints. • Les linteaux de fenêtres en métal devront être laissés apparents. Ils pourront être repeints mais en aucun cas recouvert d'enduit.									- Intégration de la référence à une palette de couleur réalisée par le CAUE - Ajout de la préservation des éléments en pierre. - Précisions concernant les zingueries - Lissage des règles concernant les auvents sur l'ensemble de la cité	• Les éléments décoratifs traités en brique devront être préservés sans être recouverts ou peints.								
	• Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs de la cité de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne. • Les teintes claires et pastels seront privilégiées en teinte principale ; le soubassement, les tablettes de fenêtres **et les linteaux métalliques le cas échéant**, devront avoir une teinte plus foncée. • La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier, le soubassement, les tablettes, les linteaux métalliques, les encadrements de baies qui dans leur forme doivent rester à l'identique.										• La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier : - **Pour les typologies D, E, F,** le soubassement et les tablettes. - **Pour les typologies G, H,** le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques. - **Pour la typologie I,** les tablettes.								
	• les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)										• **Pour les typologies D, E, F, H**, les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)								
	• Les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre cuite rouge.										• Les tuiles seront de teinte terre cuite rouge								
	• Les zingueries devront être d'aspect zinc naturel.																		

	PLU Modifié									Justifications	PLU opposable								
	D	E	F	G	H	I	V	W	X		D	E	F	G	H	I	V	W	X
Annexes accolées ou extensions	• Les annexes accolées sont interdites. • Les extensions seront autorisées uniquement en façade arrière. Elles devront : - ne pas dépasser 20m² maximum d'emprise au sol - ne pas dépasser 3m50 comptés depuis le point haut de la dalle du rez-de-chaussée habitable - être constituée d'une toiture terrasse végétalisée									- Renforcement de la préservation patrimoniale sachant que toutes les façades sont visibles depuis l'espace public. - Limitation des extensions autorisées uniquement en façade arrière et interdiction des annexes accolées.	• Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente • **Pour les typologies D et E,** les annexes accolées seront autorisées : - sur 1 niveau dans la continuité de la façade qui dispose de la porte d'entrée - sous condition que la hauteur de l'égout de toiture soit repris sur la hauteur de l'égout de l'avancé de toiture protégeant la porte d'entrée - que leur toiture soit à 2 pans et que le faitage sois parallèle à la rue - qu'il y ait une pente unique entre le auvent et l'annexe accolée ou l'extension - qu'il y ait une continuité de toiture • **Pour les typologies F, G et I** les annexes accolées seront autorisées uniquement sur la façade arrière. • **Pour la typologie H,** les annexes accolées seront autorisées sur les façades arrières et latérales. Les annexes latérales devront respecter le profil défini sur le schéma.								
Annexes isolées	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation. • A l'exception des carports, les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile. • A partir de la ligne de la façade arrière, les annexes isolées seront libres de pente. • La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.									- Lissage sur toute la cité de la règle d'implantation des annexes isolées par rapport à la ligne formée par la façade arrière. - Précision sur les toitures autorisées. - Précision sur la hauteur maximale autorisée.	• Les annexes isolées seront autorisées - Pour les typologies D, E, F, G, en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation. - Pour les typologies H et I, en retrait de la ligne formée par la façade avant de l'habitation. • **Pour les typologies D, E et I,** les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile pour la typologie I. • **Pour les typologies D et E,** les carports seront autorisés selon le profil défini sur le schéma. • **Pour les typologies F, G, H, I,** les garages et les carports seront autorisés selon le profil défini sur le schéma. • Pour la typologie I, les carports seront libres de matériaux								

Annexes	• Les annexes devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation. • Les pergolas bioclimatiques sont autorisées en façade arrière.	- Suppression de la règle par rapport à la façade avant puisque cala n'est plus autorisé	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation

	PLU Modifié			Justifications	PLU opposable		
	D E F G H	I	V W X		D E F G H	I	V W X
Clôtures	• Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45.	• Se référer aux règles générales affichées dans le règlement de la zone U		idem	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45.		
	• *Les clôtures en bois d'origine seront dans la mesure du possible, préservées ou restaurées* • Les clôtures devront être constituées de barreaudage vertical teinté blanc composé de lames de 4 à 7 cm. La proportion plein/vide devra se rapprocher de 1 pour 1. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 25 cm.	• La clôture doit être préservée ou restaurée selon son aspect d'origine en respectant la volumétrie et la pierre de taille qui devra rester apparente (ni recouverte ni peinte)	• Se référer aux règles générales affichées dans le règlement de la zone U	- Ajout d'une priorisation de préservation des clôtures existantes	• Les clôtures devront être constituées de barreaudage vertical teinté blanc composé de lames de 4 à 7 cm. La proportion plein/vide devra se rapprocher de 1 pour 1. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 25 cm.	• La clôture doit être préservée ou restaurée selon son aspect d'origine en respectant la volumétrie et la pierre de taille qui devra rester apparente (ni recouverte ni peinte)	

Quartier des poètes - Typologies J / K / L / M /Q /N



Typologie J



Typologie M



Typologie K



Typologie N



Typologie L



Typologie Q



Typologie O





Typologie P

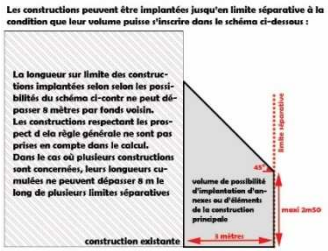




	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	J K L M N O P Q		J K L M N O P Q
Volumétrie générale	• *La volumétrie générale ne pourra être modifiée que dans le cas d'une extension en façade sachant que les extensions seront uniquement autorisées en façade arrière et sur les façades latérales. Aucune extension ne sera autorisée sur la façade avant*. • Les extensions et annexes accolées seront autorisées sur la façade arrière et sur les façades latérales.	- Réécriture pour plus de clarté - Pour la hauteur des annexes et extensions, se reporter à la partie annexes	• La volumétrie générale devra être respectée. • Aucune surélévation ne sera autorisée. • Les extensions seront autorisées sur la façade arrière et sur les façades latérales. • La hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction. • **Pour la typologie N,** la hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction à l'exception des annexes et des extensions réalisées dans la continuité de la façade qui pourront dans une harmonie architecturale être autorisées sur 2 niveaux.
	• L'isolation par l'extérieur en façade est autorisée sous conditions de remplir toutes les conditions des prescriptions architecturales. • La surélévation de la toiture, *isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking),* ne sera autorisée que pour les constructions individuelles ou lorsque les constructions mitoyennes prévoient un projet commun permettant d'assurer la continuité de toiture.	- Autorisation de l'isolation par l'extérieur sous condition pour préserver le caractère architectural.	
Ouvertures	• Les fenêtres de toit seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.	idem	• Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
	• **Pour la typologie N,** en façade principale, dans le cas de la construction d'une annexe accolée ou d'une extension, ou de la création d'une nouvelle ouverture dans la façade existante : - toute nouvelle ouverture sera de taille identique aux ouvertures de la façade principale - les linteaux et les tablettes devront être alignés a ceux de existants en façade principale	idem	• **Pour la typologie N,** en façade principale, dans le cas de la construction d'une annexe accolée ou d'une extension, ou de la création d'une nouvelle ouverture dans la façade existante : - toute nouvelle ouverture sera de taille identique aux ouvertures de la façade principale - les linteaux et les tablettes devront être alignés a ceux de existants en façade principale
	• **Pour la typologie O,** en façade principale, les ouvertures resteront centrées dans l'axe des lucarnes.	idem	• **Pour la typologie O,** en façade principale, les ouvertures resteront centrées dans l'axe des lucarnes.
	• **Pour la typologie Q,** En façade principale, les ouvertures existantes devront être préservées.	idem	• **Pour la typologie Q,** En façade principale, les ouvertures existantes devront être préservées.

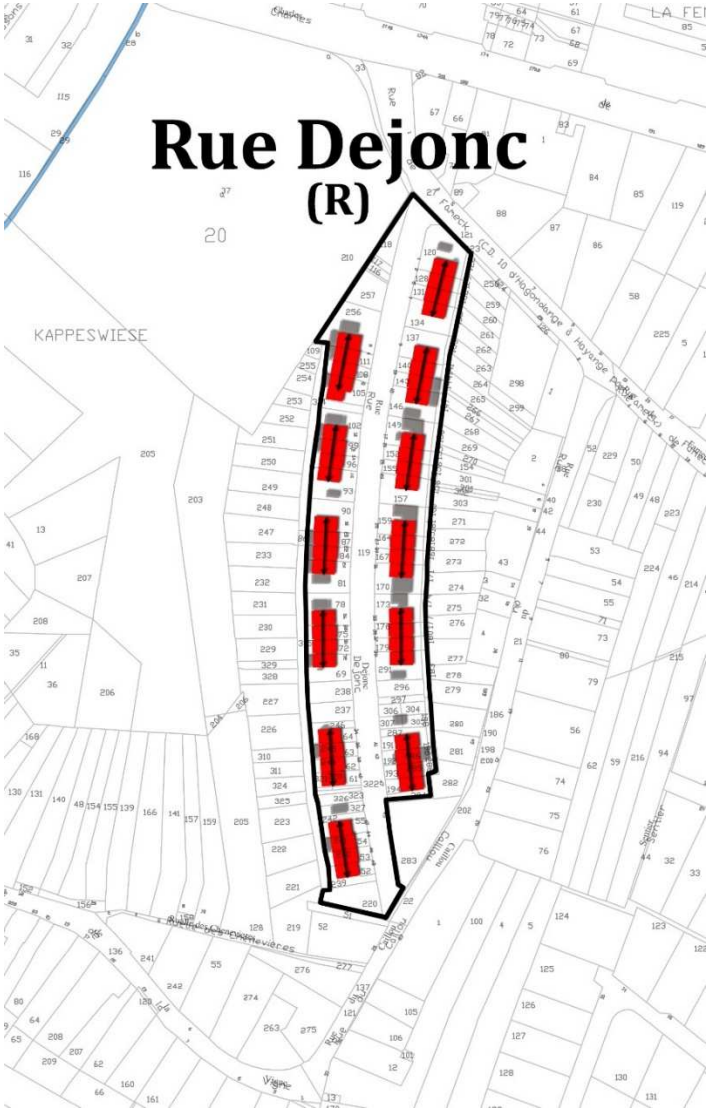
	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	J K L M N O P Q		J K L M N O P Q
Volets	• Le type de volet reste libre • Les caissons de volets roulants *ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.*	- Réécriture pour plus de clarté	• Le type de volet reste libre. • Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure.
Eléments architecturaux et distinctifs	• **Pour les typologies J, K, L, M, O,** les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre brune. • **Pour les typologies N, P, Q,** les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre cuite rouge	idem	• **Pour les typologies J, K, L, M, O,** les tuiles seront de teinte brune. • **Pour les typologies N, P, Q,** les tuiles seront de teinte terre cuite rouge
	• les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)	idem	• Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)
	• Les éléments décoratifs traités en mosaïque devront être préservés sans être recouverts ou peints	idem	• Les éléments décoratifs traités en mosaïque devront être préservés sans être recouverts ou peints
	• *Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs de* ***la cité Bosment*** *de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne.* • La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement et les tablettes.	- intégration de la référence à la palette de couleur réalisée par le CAUE pour la cité Bosment de façon à limiter les couleurs qui ne s'intègreraient pas dans l'environnement mais en laissant tout de même un choix varié.	• La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement et les tablettes.

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	J K L M N O P Q		J K L M N O P Q
Annexes accolées ou extensions	• Les annexes accolées ou extensions : - seront autorisées sur les façades arrières et latérales - seront libres de pente - auront une hauteur maximum de 3m50 sauf pour la typologie N • **Pour les typologies J, K, L, M,** les annexes latérales devront être constituées d'une toiture à 2 pans, d'une pente similaire à la construction principale avec le faitage parallèle à la rue. • **Pour la typologie N,** les annexes latérales devront comprendre 2 niveaux et assurer une continuité de façade et de toiture avec le volume principal. Les pentes de toiture et les matériaux devront être similaire au bâtiment principal. • **Pour les typologies O et P,** les annexes latérales seront autorisées pour couvrir l'escalier existant et créer un sas d'entrée. Elles seront constituées d'une structure légères et/ou largement vitrées. Elles pourront assurer une connexion avec une extension arrière.	Ajout de la hauteur maximum de 3m50 pour les annexes et extension sauf pour la typologie N	• Les annexes accolées seront autorisées sur les façades arrières et latérales. • Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente. • **Pour les typologies J, K, L, M, Q,** les annexes latérales devront respecter le profil défini sur le schéma ou devront être constituées d'une toiture à 2 pans, d'une pente similaire à la construction principale avec le faitage parallèle à la rue. • **Pour la typologie N,** les annexes latérales devront comprendre 2 niveaux et assurer une continuité de façade et de toiture avec le volume principal. Les pentes de toiture et les matériaux devront être similaire au bâtiment principal. **Pour les typologies O et P,** les annexes latérales seront autorisées pour couvrir l'escalier existant et créer un sas d'entrée. Elles seront constituées d'une structure légères et/ou largement vitrées. Elles pourront assurer une connexion avec une extension arrière.
Annexes isolées	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade avant de l'habitation. • La hauteur des annexes isolées ne doit pas dépasser 3m50.	Ajout de la hauteur maximum de 3m50 pour les annexes	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade avant de l'habitation.
	• Leur(s) pente(s) de toiture : - **pour les typologies J, K, L, M,** devra être similaire à la construction principale - **Pour la typologie N,** devra être similaire à la construction principale ou être constituée de 2 pans avec le faitage parallèle à la rue. - **Pour la typologie O,** sans objet - **Pour les typologies P, Q,** les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. • **Pour la typologie P,** la toiture des annexes isolées sera en tuile.	idem	• Leur(s) pente(s) de toiture : - **pour les typologies J, K, L, M,** devra être similaire à la construction principale - **Pour la typologie N,** devra être similaire à la construction principale ou être constituée de 2 pans avec le faitage parallèle à la rue. - **Pour la typologie O,** sans objet - **Pour les typologies P, Q,** les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. • **Pour la typologie P,** la toiture des annexes isolées sera en tuile

Annexes	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Les annexes devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation. • Les pergolas bioclimatiques sont autorisées en façade arrière. • A l'exception des carports, les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile. • **Pour la typologie P,** les carports seront libre de matériaux	- Ajout d'une règle concernant les pergolas bioclimatiques - Modification de la règle de volumétrie des garages et carports	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation • Les garages et carport seront autorisés selon le profil défini sur le schéma. • **Pour la typologie P,** les carports seront libre de matériaux 

	PLU Modifié			Justifications	PLU opposable		
	J K L M N	O P	Q		J K L M N	O P	Q
Clôtures	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m.	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45.	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m.	idem	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m.	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45.	• les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m.
	• Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 60 cm.			idem	• Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 60 cm.		

Cité rue Dejonc – Typologies R



Typologie R



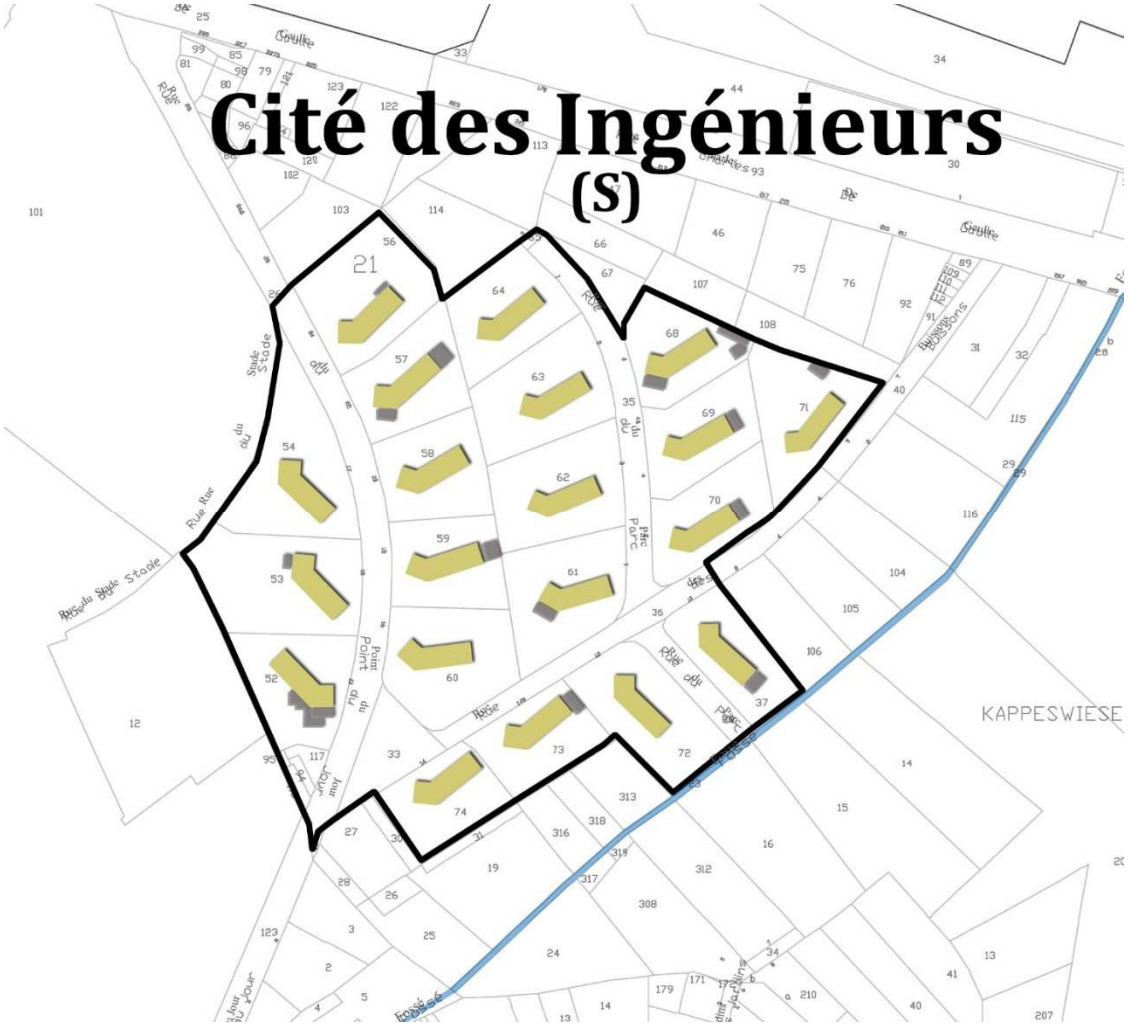
	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie R		Typologie R
Volumétrie générale	• La volumétrie générale ne pourra être modifiée que dans le cas d'une extension en façade sachant que les extensions seront uniquement autorisées **en façade arrière et latérale**. Aucune extension ne sera autorisée sur les autres façades.	- Du fait de préserver les caractéristiques patrimoniales précision que cela implique de ne pas isoler par surélévation de toiture ou sur les façades avant et arrière mais d'isoler par l'intérieur.	• La volumétrie générale devra être respectée. • Les extensions seront autorisées sur **la façade arrière et sur les façades latérales.**
	• Compte tenu de la composition générale en mitoyenneté, l'isolation par l'extérieur en façade sera autorisée uniquement sur les façades latérales (pignons). • Aucune surélévation, *isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking),* ne sera autorisée. Les niveaux de faîtage et gouttières devront rester alignés. • Les annexes accolées sont autorisées sur les façades latérales.		• Aucune surélévation ne sera autorisée. • La hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction.
Ouvertures	• *Les ouvertures devront conserver leurs dimensions sauf pour ouvrir sur une partie en extension ou sur terrasse ou jardin.* • Les ouvertures en façade principale pour les extensions ou les annexes accolées devront être de taille identique ou proportionnées à la façade avant existante sauf pour les portes de garages. • Il ne sera pas autorisé de nouveaux percements en façade avant.	- Ajout de précision concernant la dimension des fenêtres notamment dans le cas d'une ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur)	• Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin. • Les ouvertures en façade principale pour les extensions ou les annexes accolées devront être de taille identique ou proportionnées à la façade avant existante sauf pour les portes de garages.
	• **Les fenêtres de toit** seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes. • Les lucarnes sont interdites • Les fenêtres sur façade devront être à 2 vantaux.		• Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie R		Typologie R
Volets	• Le type de volet reste libre • Les caissons de volets roulants ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.	- Réécriture pour plus de clarté	• Le type de volet reste libre • Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure
Eléments architecturaux et distinctifs	• Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs **de la cité de Suzange** de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne. • Les teintes claires et pastels seront privilégiées en teinte principale ; le soubassement, les tablettes de fenêtres, devront avoir une teinte plus foncée.	- Intégration de la référence à la palette de couleur réalisée par le CAUE sur a cité de Suzange, les 2 cités ayant des caractéristiques similaires - Précisions concernant les zingueries	• Sans Objet
	• Les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre cuite rouge. • Les auvents en béton existants seront préservés ou restaurés. • *Les zingueries devront être d'aspect zinc naturel.*		• Les tuiles seront de teinte terre cuite rouge • Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie R		Typologie R
Annexes accolées ou extensions	• Les annexes accolées seront autorisées sur les façades arrières et latérales. • Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente. • Les annexes latérales reprendront les pentes de toiture du bâtiment principal et seront constituées : - soit d'un seul niveau - soit de 2 niveaux avec une obligation de positionner l'égout à la même hauteur que l'égout du auvent existant.	idem	• Les annexes accolées seront autorisées sur les façades arrières et latérales • Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente • Les annexes latérales reprendront les pentes de toiture du bâtiment principal et seront constituées : - soit d'un seul niveau, - soit de 2 niveaux avec une obligation de positionner l'égout à la même hauteur que l'égout du auvent existant.
Annexes isolées	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade **avant** de l'habitation. • A l'exception des carports, les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. A l'exception des carports et des serres, la toiture sera d'aspect tuile. • La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.	- Réécriture pour plus de clarté. - Souplesse apportée pour les carports et les serres. - intégration d'une hauteur maximum pour les annexes isolées de 3m50.	• Les annexes isolées seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade **avant** de l'habitation. • Les annexes implantées en limite séparatives seront à 2 pans de toiture avec le faitage parallèle à la rue. La toiture sera en tuile. • Les garages et les carports seront autorisés selon le profil défini sur le schéma. • Les carports seront libres de matériaux
Annexes	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm de la ligne formée par la façade **avant** de l'habitation. • Les annexes devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation. • Les pergolas bioclimatiques sont autorisées en façade arrière.	- Réécriture pour plus de clarté. - Ajout d'une règle concernant les pergolas bioclimatiques.	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie R		Typologie R
Clôtures	• Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m00. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 60 cm.	idem	• Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m00. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 60 cm.

Cité des ingénieurs – Typologies S



Typologie S



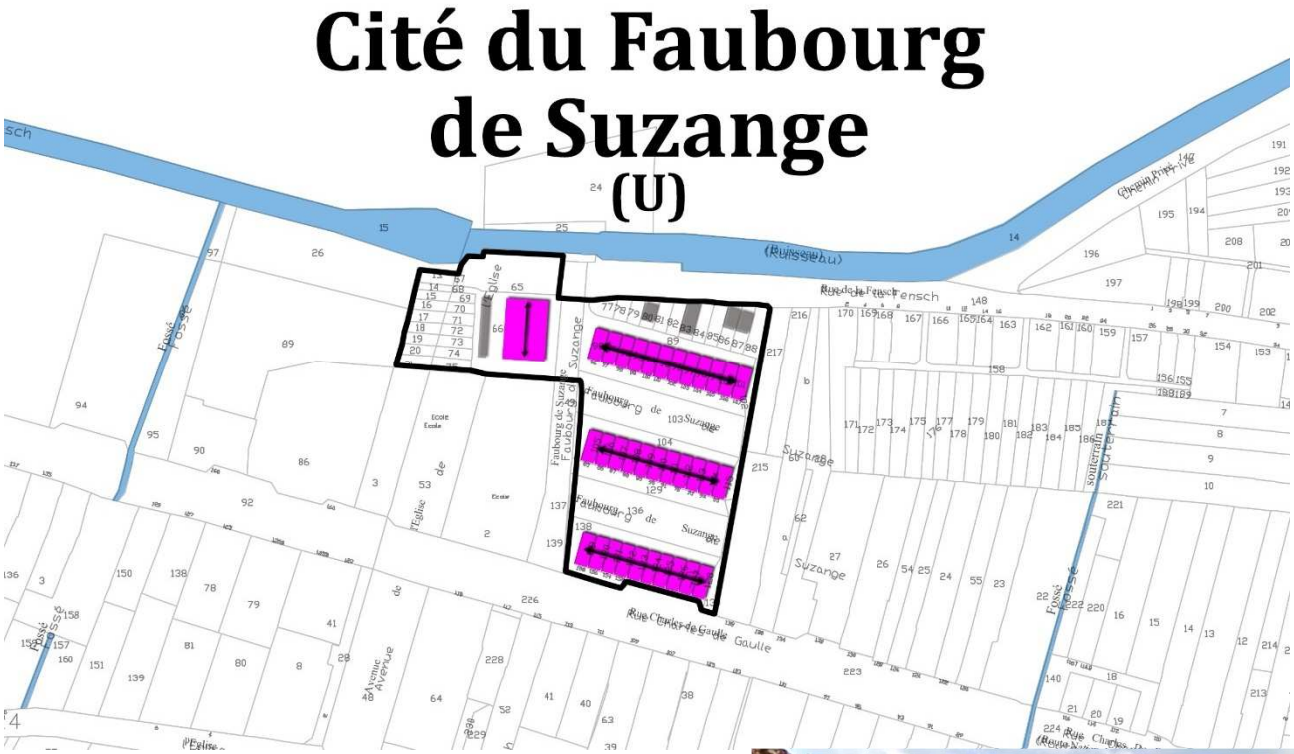
	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie S		Typologie S
Volumétrie générale	• La volumétrie générale ne pourra être modifiée que dans le cas d'une extension en façade sachant que les extensions seront uniquement autorisées sur toutes les façades.	- Les hauteurs sont reprises dans la partie annexes accolées et extensions	• La volumétrie générale devra être respectée. • Les extensions seront autorisées.
	• L'isolation par l'extérieur en façade et en toiture est autorisée sous conditions de remplir toutes les conditions des prescriptions architecturales. • Aucune surélévation de toiture ne sera autorisée sauf dans le cas d'une isolation par l'extérieur en toiture (sarking),		• Aucune surélévation ne sera autorisée. • La hauteur des annexes et des extensions autorisées ne devra dépasser un niveau de construction.
Ouvertures	• **Les fenêtres de toit** seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.		• Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie S		Typologie S
Volets	• Le type de volet reste libre • Les caissons de volets roulants ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.	- Réécriture pour plus de clarté	• Le type de volet reste libre • Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure
Eléments architecturaux et distinctifs	• Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs de **la cité Bosment** de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne.	- intégration de la référence à la palette de couleur réalisée par le CAUE pour la cité Bosment de façon à limiter les couleurs qui ne s'intègreraient pas dans l'environnement mais en laissant tout de même un choix varié - Précisions concernant les zingueries	• Sans Objet
	• Les toitures seront d'aspect tuiles de teinte brune ou grise • Les auvents en béton existants seront préservés ou restaurés. • *Les zingueries devront être d'aspect zinc naturel.*		• Les tuiles seront de teinte brune ou grise • Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie S		Typologie S
Annexes accolées ou extensions	• Les annexes accolées seront autorisées sur les façades arrières et latérales. • Les annexes accolées seront libres de pente. • La hauteur des annexes accolées et des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction auxquelles elles seront rapportées.	- N'ayant pas de prescriptions sur les pentes des annexes en façades latérales, la mention en partie arrière est supprimée. - Limitation de la hauteur	• Les annexes accolées seront autorisées • Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente
Annexes isolées	• Les annexes isolées seront autorisées • La hauteur des annexes isolées ne doit pas dépasser 3m50.	- intégration d'une hauteur maximum pour les annexes isolées de 3m50.	• Les annexes isolées seront autorisées
Annexes	• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade **sur rue.** • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation		• Les annexes devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale • Elles devront avoir une teinte de façade qui présente un ton rompu avec le volume principal pour mettre en valeur l'habitation

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie S		Typologie S
Clôtures	• Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m • Elles pourront être constituées soit : - d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'une claustra - de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre	idem	• Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m • Elles pourront être constituées soit : - d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'une claustra - de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre

Cité du Faubourg de Suzange





	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie U		Typologie U
Volumétrie générale	• La volumétrie générale ne pourra pas être modifiée.	Reprise des éléments affichés sur la plaquette conseil du CAUE	• Règlementation générale
	• Compte tenu de la composition générale en mitoyenneté, l'isolation par l'extérieur en façade sera autorisée uniquement sur les façades latérales (pignons) • Aucune surélévation, *isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking),* ne sera autorisée. Les niveaux de faîtage et gouttières devront rester alignés • Les annexes accolées et extensions sont interdites.		• Règlementation générale
Ouvertures	• Il ne sera pas autorisé de nouveaux percements en façade avant.	- confirmer si on autorise les velux	• Règlementation générale
	• **Les fenêtres de toit** seront autorisées mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes. • Les lucarnes sont interdites • Les fenêtres sur façade devront être à 2 vantaux.		• Règlementation générale

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie U		Typologie U
Volets	• Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants. • Les caissons de volets roulants ne devront pas être en relief en façade extérieure par rapport à la menuiserie.	- Reprise des éléments affichés sur la plaquette conseil du CAUE	• Règlementation générale
Eléments architecturaux et distinctifs	• Les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront reprendre celles existantes ou être choisie dans la palette de couleurs de la cité de manière à rester en harmonie avec la maison mitoyenne. • Les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être conservés. Ils pourront soit être laissés à nu, soit peints dans un ton pierre d'une couleur minérale choisie dans la palette de couleur de la cité.	- Intégration de la référence à une palette de couleur réalisée par le CAUE	• Règlementation générale
	• Les toitures seront d'aspect tuiles de teinte terre cuite rouge. • Les zingueries devront être d'aspect zinc naturel.		• Règlementation générale

	Typologie U		Typologie U
Annexes accolées ou extensions	• La construction d'annexes accolées et d'extension ne sera pas autorisée.		• Règlementation générale
Annexes isolées	• La construction d'annexes isolée ne sera pas autorisée.		• Règlementation générale
Annexes	• La construction d'annexes isolée ne sera pas autorisée.		• Règlementation générale

	PLU Modifié	Justifications	PLU opposable
	Typologie U		Typologie U
Clôtures	• Les clôtures sur domaine public ne dépasseront pas 1m45. • Elles pourront être doublées d'une haie. • Elles pourront être assises sur un muret d'une hauteur maximum de 60 cm.		• Règlementation générale