

## REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 01/02/2019

### SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.9
Article 5. Sites Archéologiques	p.9
Article 6. Application des règles au regard de l'article R151-21 du CU	p.10
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.12
Prescriptions patrimoniales – Fiche « A »	p.37
Prescriptions patrimoniales – Fiche « B »	p.55
Prescriptions patrimoniales – Fiche « C »	p.69
Prescriptions patrimoniales – Fiche « D »	p.93
Prescriptions patrimoniales – Fiche « E »	p.125
Prescriptions patrimoniales – Fiche « F »	p.143
Prescriptions patrimoniales – Fiche « devantures et enseignes »	p.155
Prescriptions patrimoniales – Glossaire	p.163
Dispositions applicables à la zone Ux	p.177
Dispositions applicables à la zone Uy	p.188
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.199
Dispositions applicables à la zone 1AUx	p.213
Dispositions applicables à la zone 1AUy	p.223
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.233
Dispositions applicables à la zone 2AUx	p.238
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.244
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.254
<b>ANNEXES</b>	p.265
<b>LEXIQUE</b>	p.269

**I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sarreguemines délimité sur les plans N° 3.1 et 3.2 à l'échelle de 1/5000° par des pointillés épais et sur les plans N° 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 et 3.7 à l'échelle de 1/2000° par des pointillés épais.

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

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

#### L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

#### L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

#### L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

#### L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

**3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme :**

**4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.**

**5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :**

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

**6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :**

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les

transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.  
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

**7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :**

- Conformément à l'article L442-14, pendant une période de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat) lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager ou de la date de non-opposition à la déclaration lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date en question qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ **La zone U**

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

⇒ **Les zones Ux et Uy**

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

## **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

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

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

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

### **☐ La zone 1 AU**

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

### **☐ Les zones 1 AUx et 1 AUy**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, non équipées, destinées principalement aux activités économiques.

### **☐ Les zones 2 AU et 2 AUx**

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Ces zones ne pourront être mises en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

## **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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

## **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

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

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L522-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie : 6 Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du Code Pénal.

Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L524-1 à L524-16 du code du patrimoine et de l'article L332-6 du code de l'urbanisme. »

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000 m<sup>2</sup> soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, suivant les conditions définies par l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Sarreguemines.

**ARTICLE 6 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone U comporte 4 secteurs :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Sarreguemines. Il est caractérisé par une forte densité : une urbanisation continue et une grande concentration de commerces et d'activités tertiaires.  
A l'intérieur du secteur Ua, le **sous-secteur Uaa** s'étend sur le centre ancien de Sarreguemines où se trouvent de nombreuses constructions à caractère historique qu'il faut maintenir et restaurer.
- **Ub** correspondant aux quartiers qui, sur la rive droite et la rive gauche, constituent l'extension naturelle du centre-ville. La densité est forte, les constructions sont contiguës et respectent l'alignement de la rue. Les activités tertiaires se développent dans cette zone et l'on y assiste à une densification des constructions.  
La zone Ub englobe également les trois centres des quartiers périphériques constitués par les anciennes communes de Welferding à l'ouest, Neunkirch et Felpersviller à l'est. Là aussi, la densité est plus forte et les constructions sont contiguës et alignées sur la limite du domaine public.
- **Uc** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce sont des quartiers constitués soit par des constructions individuelles relativement récentes, soit par des ensembles urbains d'habitat collectif. Le règlement favorise l'évolution de ce secteur vers une meilleure mixité d'habitat.
- Un sous-secteur **Uca** de densification urbaine dans le quartier Allmend, où la hauteur des constructions est réduite afin de préserver la qualité de vie des habitations alentours.
- Un sous-secteur **Ucb** dans un parc arboré de très faible densité situé entre la rue du Maréchal Foch et la rue Douaumont, où cette faible densité est à préserver.
- **Ue** réservé aux équipements publics ou concourants aux missions de service public.
- Un sous-secteur **Uev** est réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux constructions et installations destinées au maintien et aux logements des familles sédentarisées.

La zone U est soumise partiellement au risque inondation. Le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Sarre et le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Blies sont à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

La zone U est enfin concernée par la présence de cavités souterraines (hors mines). La cartographie de ces cavités est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages :
  - d'arbres remarquables répertoriés sur le règlement graphique
  - d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. Les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain.
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention, les piscines à traitement biologique naturel et les réserves d'incendie.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des

cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

7. Les installations classées non autorisées à l'article U2.
8. Les exploitations agricoles nouvelles.
9. Les activités industrielles nouvelles.
10. Dans l'emprise des « espaces végétalisés à mettre en valeur » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.
11. Toute construction à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique par rapport aux boisements repérés comme « espaces végétalisés à mettre en valeur » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
12. Toute construction qui serait implantée à moins de 10 mètres de la frontière allemande ; le long des chemins, fossés, cours d'eau frontières, la distance à respecter est abaissée à 5 mètres. Exception : les clôtures légères peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière.
13. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales et nationales.
14. Dans les secteurs Ue, toute construction et installation hormis :
  - les équipements publics
  - les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement et au gardiennage des équipements de la zone, ou bien destinées au logement exclusif de personnes âgées ou médicalisées
  - les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
  - les constructions liées au tourisme sur le périmètre du golf
15. En zone inondable, les clôtures pleines qui pourraient faire obstacle à l'écoulement des crues et les constructions qui pourraient être emportées par une crue.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir document graphique annexe), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
2. Dans les secteurs Ua et Uaa, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités commerciales, artisanales ou de services vers

une destination d'habitation, à condition que la transformation ne soit pas irréversible et que les baies des vitrines commerciales soient préservées.

3. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Communal.
4. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de stationnement et de services, à condition :
  - a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
  - b) qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes
  - c) dans les secteurs Ua et Uaa, dans une opération d'ensemble, qu'elles comportent 20% minimum de leur surface de plancher à usage d'habitation.
  - d) que le maintien des accès aux logements des étages soient conservé pour les commerces en rez-de-chaussée
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Ainsi, elles doivent présenter un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes. En outre, les installations nouvelles doivent répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone : drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations-services sur voirie primaire, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur.
6. L'extension mesurée des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition :
  - a) que cette extension soit limitée à une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U. et qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
  - b) qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
  - c) qu'elle présente un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes
  - d) dans les secteurs Ua et Uaa, que cette extension ne concerne pas une activité industrielle ou un entrepôt commercial.
7. Les petites éoliennes à condition qu'elles respectent les règles de hauteur définies à l'article U10, qu'elles soient intégrées à une construction autorisée dans la zone et que leur fonctionnement n'engendre pas de nuisances sonores.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
9. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et situées à moins de 35 mètres du périmètre des cimetières, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
10. Dans les secteurs inondables définis par les PPRi de la Vallée de la Sarre et la Vallée de la Blies, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les prescriptions des règlements des deux PPRi annexés au présent P.L.U.

11. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée commune) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de :
  - a) 7,00 mètres pour les voies à trottoir(s) et chaussée dissociés
  - b) 4,50 mètres pour les voies de type voirie partagée.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement au minimum d'un cheminement piéton ou de voie ultérieure ouverte ou non à la circulation automobile.  
De plus, les impasses doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
5. Les « voies vertes » (destinées aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) doivent avoir 1,25 mètre d'emprise minimale par sens de circulation pour une piste à double sens ou 1,50 mètre d'emprise minimale pour une piste à sens unique ; toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être accordées au cas par cas en fonction des contraintes techniques, topographiques ou urbanistiques.
6. Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être maintenus ou déplacés si impossibilité à les maintenir.
7. A moins qu'elles ne soient aménagées en voiries partagées, les voies nouvelles comporteront au moins une surface réservée aux piétons mesurant 1,40 mètre minimum de largeur en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ;
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
4. Sur une même propriété, il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain. Un accès supplémentaire pourra être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'espace public et à la sécurité des piétons et des automobilistes.  
Cette prescription ne concerne pas les habitations groupées en bande construites sur une même propriété.
5. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
6. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui l'implique usuellement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour répondre à la sécurité et aux moyens de lutte contre l'incendie.

### **II - Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau intercommunal ou recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de transport électrique – jusqu'à 50000 volts, de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La construction ne sera pas autorisée si la configuration, la situation ou la surface de la parcelle interdisent l'utilisation des parcelles voisines et mitoyennes.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### **Dans tous les secteurs :**

1. L'article U6 ne s'applique pas à la réalisation de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation, sous réserve :
  - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public
  - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
  - de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain, ....),

- de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
  - que cette épaisseur n'empiète pas de plus de 80 mm sur le domaine public.
4. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle d'implantation définie aux articles ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - b. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
  - c. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
  - d. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité
  - e. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

#### **Dans les secteurs Ua et Uaa :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., la façade sur rue des constructions principales doit se situer en principe à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec l'ordonnancement des constructions principales voisines.
2. Les annexes à la construction principale de type piscines, abris de jardins, abris pour animaux ou kiosques ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
3. Aucune construction ou partie de construction ne peut se situer à plus de 40 mètres de l'emprise de la ou des voies de desserte, exception faite des constructions annexes non accolées à la construction principale.
4. Aucune construction principale ne peut être construite en deuxième ligne ou engendrer une situation de deuxième ligne lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.
5. Les prescriptions spécifiques aux secteurs Ua et Uaa ne s'appliquent pas à la réalisation d'équipements publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

#### **Dans les secteurs Ub et Uc :**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., la façade sur rue des

constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.

2. Les annexes à la construction principale de type piscines, abris de jardins, abris pour animaux ou kiosques ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
3. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'opérations d'ensemble qui devront faire l'objet d'une demande d'alignement particulier.
4. Aucune construction ou partie de construction ne peut se situer à plus de 40 mètres de l'emprise de la ou des voies de desserte, exception faite des constructions annexes non accolées à la construction principale.
5. Aucune construction principale ne peut être construite en deuxième ligne ou engendrer une situation de deuxième ligne lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.
6. Les prescriptions spécifiques aux secteurs Ub et Uc ne s'appliquent pas à la réalisation d'équipements publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

**Dans les secteurs Uca, Ucb, Ue et Uev :**

1. Pas de prescriptions complémentaires.

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans tous les secteurs :**

1. L'article U7 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Dès lors qu'une construction existe sur une seule limite de propriété, le bâtiment à créer devra lui être accolé pour former un ensemble.  
Recommandation : Lorsqu'une construction doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives, il est recommandé, pour des questions de bon voisinage et de bonne intégration des bâtiments, de demander par écrit l'avis du ou des voisins.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-après.
4. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle d'implantation définie aux articles ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - b. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;

- c. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité
- e. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

**Dans les secteurs Ua et Uaa :**

- 1. En façade sur rue les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.  
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 3. Au-delà de la façade et jusqu'à une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives.  
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 4. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ; leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou prévu dans un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.  
Pour les constructions dont la hauteur totale mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation sur limite est également autorisée.

**Dans le secteur Ub :**

- 1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., en façade sur rue les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.  
En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 3. Au-delà de la façade et jusqu'à une profondeur de 15 mètres les constructions peuvent jouxter les limites séparatives.

4. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ; leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou prévu dans un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.  
Pour les constructions dont la hauteur totale mesurée en faîtage est inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation sur limite est également autorisée.

**Dans les secteurs Uc, Uca et Ucb :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dans les secteurs Ue et Uev :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans tous les secteurs :**

1. L'article U8 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

**Dans les secteurs Ua et Uaa :**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur Ub :**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Si leur hauteur est supérieure à 4 mètres et si la ou les façades concernée(s) comporte(nt) des ouvertures éclairant des pièces d'habitation ou de type bureau, les constructions non jointives sur une même unité foncière doivent être distantes, en principe, de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Des adaptations à cette règle sont possibles pour des raisons d'orientation, d'environnement bâti, de nature des bâtiments en cause.

**Dans les secteurs Uc, Uca et Ucb :**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres. Des adaptations à cette règle pourront être admises lorsque la configuration des parcelles le justifie.

**Dans les secteurs Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans tous les secteurs :**

1. L'article U9 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

**Dans les secteurs Ua, Uaa, Ue et Uev :**

1. Pas de prescriptions.

**Dans le secteur Ub :**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain si celle-ci est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
2. Toutefois, lorsque ces parcelles ont une superficie S comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>, l'emprise maximum E sera donnée par la formule suivante :

$$E = 140 - \frac{(200-S)}{4} \text{ m}^2$$

3. Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales sur rue notamment dans le cas de «dents creuses» et d'immeubles situés à l'angle de deux voies.
4. Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour permettre l'adaptation d'un édifice existant aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou pour l'amélioration des performances énergétiques d'un édifice existant.

**Dans les secteurs Uc et Uca :**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain si cette surface est supérieure ou égale à 450 m<sup>2</sup>.
2. Toutefois lorsque les parcelles ont une superficie S comprise entre 450 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> en Uc, l'emprise maximum E sera donnée par les formules suivantes :

$$E = 180 - \frac{(450-S)}{10} \text{ m}^2$$

3. Une emprise au sol supérieure limitée peut être autorisée pour permettre l'adaptation d'un édifice existant aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou pour l'amélioration des performances énergétiques d'un édifice existant.

**Dans le secteur Ucb :**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans tous les secteurs :**

1. L'article U10 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse) sauf dans les cas où la hauteur est donnée hors tout.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

**Dans les secteurs Ua et Uaa :**

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 16 mètres. En secteur Ua uniquement, pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes, une hauteur de 20 mètres pourra être admise après fourniture d'une étude d'intégration dans le site.
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.
3. Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions doivent respecter une hauteur minimum de 3,50 mètres sous plafond afin d'y faciliter l'implantation de locaux d'activités. Des dérogations à cette règle pourront être accordées dans le cas d'impossibilité technique avérée.

**Dans le secteur Ub :**

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 13 mètres. Pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes, une hauteur supérieure pourra être admise, dans la limite de 15 mètres, pour la mise en valeur d'éléments architecturaux remarquables (tours, pignons, oriels, immeubles d'angles ou autres) et également pour des corps de bâtiments construits en retrait de la façade principale.
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.
- 3.

**Dans les secteurs Uc, Ucb et Uev :**

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 9 mètres (soit l'équivalent d'un bâtiment en RDC + 2 étages + combles aménageables). Pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes (notamment au sein des ensembles urbains), une hauteur supérieure pourra être admise, dans la limite de 13 mètres, après fourniture d'une étude d'intégration dans le site.
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.

**Dans le secteur Uca :**

1. La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions ou annexes accolées est fixée à 6 mètres (soit l'équivalent d'un bâtiment en RDC + 1 étage + combles aménageables).
2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à 3 mètres.

**Dans le secteur Ue :**

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**⇒ Prescriptions générales**

1. Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.
2. Les constructions remarquables et les ensembles urbains de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au présent règlement sous forme d'un volet réglementaire patrimonial. Celui-ci est décomposé en deux parties, l'une regroupant les fiches de groupes urbains repérant et caractérisant les édifices en catégories (A, B, C, D, ou F), l'autre regroupant les prescriptions de ces catégories et sous catégories. Ces fiches de prescription sont intégrées au présent règlement de la zone U et sont en corrélation étroite avec les fiches descriptives localisées en annexe du rapport de présentation. En cas de divergence entre les prescriptions de l'article U11 et celles du volet réglementaire patrimonial, les prescriptions du volet réglementaire patrimonial se substituent aux prescriptions concernées de l'article U11.
3. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

4. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
- ▣ le volume et la toiture,
  - ▣ le traitement des façades,
  - ▣ les menuiseries,
  - ▣ les installations techniques et de publicité,
  - ▣ l'adaptation au sol,
  - ▣ les murs, clôtures et usoirs.

## ▣ **Prescriptions concernant le volume et la toiture**

### 1. Forme

Les pentes de toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 55° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes.

Les toitures inférieures à 35° et supérieures à 55° ne pourront être autorisées qu'après fourniture d'une étude d'intégration dans le site (voir définition dans le lexique), incluse dans le permis de construire.

Les toits terrasses sont autorisés.

Pour les vérandas disposées en façade arrière par rapport à la rue, les prescriptions concernant la pente de la toiture ne s'appliquent pas.

### 2. Aspect et couleur

Dans les périmètres des Monuments Historiques, la couleur des toitures à pans, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial (annexé au présent règlement), doit être de type rouge terre cuite. L'emploi du verre est toutefois autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda. Dans les autres secteurs, la couleur des tuiles sera soit rouge, soit noire, soit grise en fonction du contexte et de la couleur dominante des toitures de l'habitat existant avoisinant.

De même le zinc est autorisé pour les toitures avec brisis ou pour des toitures de faibles pentes.

Au-delà d'une surface de 180 m<sup>2</sup>, les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

Les fenêtres de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Les constructions annexes non accolées devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales. Toutefois, en fournissant une étude d'intégration conformément au règlement communal, la dérogation à cette règle peut être autorisée.

Les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect des toitures.

## ⇒ **Prescriptions concernant le traitement des façades**

### 1. Préservation du patrimoine

Sont interdits :

- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille).
- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).
- La mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, soubassements, ...).
- Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

### 2. Aspect et couleur

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits, il est recommandé de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

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

Les pignons ou parties de pignons laissés libres seront revêtus de même façon que les façades principales.

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

Les bardages seront obligatoirement teintés de couleurs sombres ou pastel ; le blanc, le noir et les couleurs vives sont donc interdits, ces dernières sont autorisées sur les bardages de façon ponctuelle. Seuls les bardages bois pourront garder leur teinte naturelle.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) ainsi que tous les matériaux clinquants sont interdits.

La pose de baguettes d'angle est interdite dans les périmètres des Monuments Historiques.

La pose de baguettes d'angle visibles qui n'auraient pas la même teinte que l'enduit est interdite.

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

### 3. Contraintes spécifiques traditionnelles d'insertion dans l'environnement

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les façades devront s'apparenter au caractère du bâti existant en ce qui concerne leur aspect, leur nature, le rendu des matériaux, les dimensions et la position des ouvertures, notamment :

- le rythme des façades devra être respecté,
- les enduits seront à réaliser à base de mortier de chaux ou d'un aspect équivalent,

- l'emploi du blanc pur est interdit pour les enduits, bardages divers et menuiseries,
- les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage.

### ⇒ **Prescriptions concernant les menuiseries**

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des menuiseries, il est recommandé de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- La suppression d'encadrements de portes cochères, de volets bois et de persiennes (les portes cochères en bois seront soit préservées, soit remplacées par de nouvelles en bois).
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
- Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, l'emploi du blanc pur pour toutes les portes et volets visibles de l'espace public.

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les fenêtres seront en bois et peintes de couleur blanc cassé ; d'autres couleurs ou matériaux peuvent toutefois être admis sur des constructions contemporaines.

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, les portes et volets en bois pourront être de teintes sombres ou pastel.

### ⇒ **Prescriptions concernant les installations techniques et de publicité**

#### 1. Appendices techniques en superstructure (de type machineries diverses, souches de cheminées, conduits divers, ...)

Ils seront aussi discrets que possible par leur proportion, leur position et leur couleur (par exemple teinte sombre pour les machineries d'ascenseurs, ou encore teinte identique à la toiture ou à la façade qui les reçoit pour les climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles ou conduits divers).

Dans les constructions d'habitat collectif, les toitures terrasses ou à très faible pente seront équipées de dispositifs masquant ces superstructures.

Les systèmes extérieurs de réception des ondes des émissions hertziennes seront regroupés à raison d'au maximum un système (éventuellement multifonction) par immeuble.

#### 2. Enseignes et publicité

Dans l'ensemble de la zone, toute enseigne et tout affichage publicitaire est soumis à l'autorisation du Maire. Les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne doivent pas dépasser la limite supérieure de ce mur.

Ces enseignes ne peuvent être installées à moins de 3 mètres du sol. Elles ne doivent pas constituer, par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement ; dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder deux mètres.

Des enseignes ne peuvent pas être apposées devant une fenêtre ou un balcon.

3. Compteurs et boîtes postales ou similaires

Leur installation en extérieur doit être intégrée à la construction ou à la clôture.

4. Matériaux ou installations nécessaires au captage de l'énergie solaire

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à une construction (façade, mur ou toiture).

⇒ **Prescriptions concernant l'adaptation au sol**

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel. Les maisons sur «butte» ou sur talus artificiel sont notamment interdites quand le terrain ne le nécessite pas.

Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction). Une hauteur de seuil différente pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique de respecter cette règle.

Recommandation : il est vivement conseillé d'éviter les garages en sous-sol lorsque le recul de la construction par rapport à la voie est insuffisant, lorsque le niveau de la nappe phréatique est trop proche et enfin lorsque les canalisations sont insuffisamment profondes.

⇒ **Prescriptions concernant les murs, clôtures et usoirs**

1. Usoirs

Les usoirs publics existants et les anciens usoirs privatisés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture, tant en bordure sur rue qu'en limite parcellaire.

2. Murs existants

Il est conseillé que les anciens murs de clôture ayant un intérêt patrimonial ou urbain soient préservés.

Les éléments décoratifs qui les ornent (statues, piliers sculptés, ...), les portails et les grilles en fer forgé seront impérativement préservés. Toutefois, le déplacement de ces éléments remarquables pourra être autorisé à un autre endroit du même mur (ou de la nouvelle clôture en cas de démolition – reconstruction de la clôture).

3. Nouvelles clôtures

Les espaces extérieurs devront être continus et sans clôtures. Cependant, si des clôtures devaient être édifiées à la limite du domaine public, elles devront l'être en harmonie avec l'environnement.

En bordure sur rue ainsi qu'en limite parcellaire à l'avant de l'alignement des façades, la clôture sera constituée d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de haut, sauf si des raisons impérieuses de soutènement le justifient. La hauteur des éventuels grillages ou éléments ajourés surmontant le mur-bahut ne doit pas dépasser 0,90 mètre, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 mètre.

Les murs pleins de même hauteur (1,50 mètre) pourront être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage.

En limite parcellaire à l'arrière de l'alignement des façades, des clôtures grillagées ou en éléments ajourés sans mur-bahuts sont autorisées jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre.

Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.

Les prescriptions concernant les murs et clôtures ne s'appliquent pas aux terrains accueillant des équipements publics.

Des adaptations seront possibles pour améliorer la visibilité des automobilistes, notamment autour des carrefours. Elles seront également possibles pour une meilleure intégration de la clôture dans son environnement ou pour des questions de sécurité.

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

### **⇒ Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol doit être assuré en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un projet de construction nouvelle
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

#### 1. Habitations

##### a. Logement

- Dans les secteurs Ua et Uaa : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Dans les secteurs Ub, Uc, Uca et Ucb : une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

##### b. Hébergement

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par studio.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'activité ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

b. Restauration

Une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle.

c. Commerce de gros

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

e. Hébergement hôtelier et touristique

Une place de stationnement pour 2 chambres ou par appartement.

f. Cinéma

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

Une place pour 4 lits.

e. Etablissements d'action sociale

Une place pour 4 chambres ou studio.

f. Salles d'art et de spectacles

Une place de stationnement pour 20 places assises.

g. Equipements sportifs

Une place de stationnement pour 20 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

f. Autres équipements recevant du public

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

Une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d. Centre de congrès et d'exposition

Une place de stationnement pour 15 places assises.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Les garages, incorporés ou non, sont comptés comme places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (exemple : bureaux + entrepôt), le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :

- en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.
- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat (300 mètres) est requise.

- en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum).

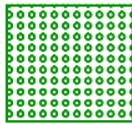
### ⇒ **Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dans tous les secteurs :**

1. Espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :



Les « espaces végétalisés à mettre en valeur » localisés sur le règlement graphique doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique.

2. \* Tout abattage d'arbre remarquable répertorié sur le règlement graphique est interdit.
3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou dallées.
4. Les marges de reculement réservées le long des voies seront dallées ou traitées en jardins d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire, exception faite des abris à poubelles.
5. Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % de la superficie du terrain traités en espaces verts d'accompagnement dont un tiers au moins en un espace commun de jeux.
6. Afin de privilégier un maillage rationnel des aires de jeux dans chaque quartier d'habitation, le constructeur aura la possibilité de se libérer de l'obligation d'aménager un espace commun de jeux :
  - soit en aménageant sur un autre terrain de dimension équivalente situé à moins de 500 mètres du périmètre de l'opération projetée, une aire de jeux. Le

constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à cet effet.

- soit sur proposition de la Ville de Sarreguemines de participer à l'aménagement d'un espace commun de jeux de dimension équivalente et situé dans un parc public. Dans ce cas la condition de voisinage immédiat (500 mètres du périmètre du projet) est requise.

**Dans les secteurs Ub, Uc, Uca et Ucb :**

1. Tout abattage d'arbres sains est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré, ou sur le domaine public.
2. Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées en espaces verts et plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre. Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin, sur proposition de la collectivité.
3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
4. Les voies de desserte principales de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 15 à 20 mètres. Ces plantations devront figurer au plan de masse.

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1- Apports solaires**

Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

**2- Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce

et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

**ARTICLE U 11 (suite) :**

**FICHES DE PRESCRIPTIONS  
POUR LES CATEGORIES A, B, C, D, E, F  
ET POUR LES DEVANTURES  
(VOLET PATRIMONIAL)**

## Prescriptions architecturales pour les bâtiments du XVIII<sup>e</sup> siècle - début XIX<sup>e</sup> siècle

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- *Toiture (forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit)*
- *Maçonnerie (modénature, enduit et peinture)*
- *Menuiseries (portes, fenêtres et volets)*

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE A (A1, A2, A3 et A4)

### Sont interdits :

#### - Les enduits ciments

Les enduits à base de ciment sont complètement hermétiques et ne laissent pas respirer les murs, ils prennent au piège l'humidité dans le bâtiment, ce qui cause des désordres sanitaires sur les parois intérieures et extérieures (fissurations et craquelures de l'enduit avec décollement par plaques) et fragilisent la structure des murs.

#### - L'isolation extérieure

Elle ne se justifie pas dans le bâti ancien car les murs épais de ces maisons anciennes suffisent à en assurer l'isolation. Pour en améliorer la performance thermique, il est indispensable d'étudier les caractéristiques constructives, des procédés et matériaux utilisés pour l'isolation et le chauffage, en fonction des habitudes et besoins des occupants.

#### - Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures.

### Sont autorisés :

#### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



**n°16 rue d'Or (type A1) :** lucarnes en bâtière traditionnelles (hauteur du fronton équivalent à la moitié de la hauteur de la fenêtre, fronton en bois à panneau mouluré, couvert de tuiles plates biberschwanz, jouées en ardoises,)



**rue de Grosbliederstroff (type A1) :** aucun châssis de toit, différents modèles de lucarnes en bâtière (d'origine, du XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle) tous alignés dans le tiers bas de la toiture et limités à 2 par pan.



**n°16-24 rue d'Or (type A1) :** les façades sont très colorées, avec des encadrements en pierre également peints. Ces couleurs vives ou pastels ont été réalisées au début du XX<sup>e</sup> siècle, à l'origine les enduits étaient de couleur sable.

## **Toiture :**

### **Forme et volumétrie :**

- la forme de la toiture à deux pans (avec ou sans coyaux) et forte pente avec faitage parallèle à la rue devra être conservée et ne pourra être modifiée.
- la surélévation de la toiture ne sera pas autorisée sur les maisons de ce type.

### **Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles plates dites *biberschwanz* (queue de castor), en terre-cuite de teinte rouge naturelle.
- les rives de toit en ruellés devront être préservées sans débords (sans planches de rives en bois ou en zinc).

### **Lucarnes et châssis de toit :**

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.

- les lucarnes d'origine encore en place devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle originel.
- en cas de création de lucarnes de toit elles seront réalisées selon le modèle en bâtière.
- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux par pan de toiture, alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas au second rang des combles) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture (pas de costières apparentes).
- les tabatières existantes en partie supérieure seront conservées dans leurs dimensions actuelles.

## **Maçonnerie :**

### **Enduit et peinture :**

- dans le cas d'un nettoyage des façades, il conviendra de procéder par hydrogommage afin d'éviter les infiltrations au coeur des maçonneries anciennes.
- l'enduit devra être réalisé de façon traditionnelle (le seul garant d'une bonne qualité et d'une bonne tenue dans le temps), au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment (afin de favoriser l'évaporation des vapeurs d'eau dans le mur), posé en trois passes à la truelle, avec une finition talochée fin dans des tons sables correspondants à la couleur naturelle des sables locaux (*beige-sable, beige-rosé*).
- l'enduit pourra être teinté:
  - soit avec une peinture minérale à fort pourcentage en silicates (minimum 80 %)
  - soit par rajouts de pigments naturels ou minéraux à l'enduit ou à un badigeon réalisé à base de chaux.
- l'enduit ne devra pas recevoir de traitement hydrofuge,

cela afin de laisser respirer la maçonnerie ancienne et assurer sa bonne tenue dans le temps.

- l'enduit devra être en retrait de quelques millimètres par rapport au nu de tous les éléments de modénature en pierre, en particulier pour les encadrements de baies et de portes.

### **Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.
- lorsque les pierres naturelles étaient d'origines diverses, l'application d'un badigeon pourra être possible dans la teinte dominante. Les éléments de modénature en pierre pourront également rester naturels.
- le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture), en respectant les lits, parements, calepinage et modénature de la pierre.
- les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.
- dans tous les cas, les éléments en pierre ne pourront être enduits, ni vernis (pas de traitement hydrofuge).

### **Menuiseries :**

- les menuiseries anciennes en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle originel.
- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres seront en bois, à deux vantaux, ouvrants à la française, divisés au minimum en trois carreaux par vantail par des petit-bois (collés au moins sur le vitrage extérieur dans le cas d'un double vitrage) et peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### **Volets :**

- les volets roulants ne seront pas autorisés.
- les volets battants seront peints dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois ou blancs sont à proscrire, de même que les lasures et les vernis).

### **Portes :**

- les portes devront être en bois et elles seront peintes dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois ou blancs sont à proscrire, de même que les lasures et les vernis).

### Remarques d'ordre général

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit seront interdits, s'il existe déjà des lucarnes.

**Maçonnerie :**

- se référer aux prescriptions générales.

**Menuiseries :**

**Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ceux-ci devront être en bois peints dans une teinte foncée ou pastel (les tons bois ou blanc sont à proscrire).
- les volets battants devront être à persiennes (à grandes lamelles).
- les volets d'origine sur les lucarnes de toit seront conservés, restaurés et peints.



*n°32-36 rue d'Or*

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type A1



n°30-48 rue de Grosbliederstroff

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

n°30-48 et 2-4 rue de Grosbliederstroff :

**Percements :**

- le format et les proportions des baies rectangulaires ou cintrées d'origine devront être conservés.

**Menuiseries :**

**Portes :**

- les portes d'origine en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique en respectant le modèle originel.

**Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être à deux vantaux, en bois, et respecter le découpage traditionnel des fenêtres des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle (deux à trois carreaux par vantail selon la hauteur de baie).

**Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ils seront en bois à persiennes à peints dans une teinte foncée identique à la porte d'entrée ou dans une teinte pastel.



n°2-4 rue de Grosbliederstroff

n°22-24 rue de France, façade avec parement en briques :

Il s'agit d'un exemple de maisons du XVIII<sup>ème</sup> - début XIX<sup>ème</sup> siècle dont la façade a été retravaillée à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle voire début XX<sup>ème</sup> siècle probablement durant l'Annexion.

- les seuls éléments d'origine qui ont été conservés sont : la volumétrie générale et la forme de la toiture à deux pans et forte pente couverte de tuiles plates (*modèle biberschwanz*)

**Toiture :**

- se référer aux prescriptions générales fiche A

**Maçonnerie :**

- se référer aux prescriptions générales fiche D

**Menuiseries :**

- se référer aux prescriptions générales fiche D



n°22-24 rue de France : les éléments qui ne sont pas d'origine sont les appuis et encadrements des baies en béton, les façades en briques.

### Toiture à deux pans :

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit seront interdits

### Toiture à pans brisés :

#### **Couverture :**

- la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaires posées à la française.
- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné et abouts de tuiles débordantes.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- lorsque deux niveaux de combles sont existants, les châssis de toit et les lucarnes en partie haute pourront exceptionnellement être conservés s'ils sont d'origine ou s'ils ont été autorisés.
- les lucarnes de toit, lorsqu'elles ne sont pas d'origine, seront limitées à 2 par pan principal.

### Maçonnerie :

#### **Modénature :**

- tous les éléments en pierre de taille peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre (grès, calcaire...). Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.
- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique, sans adjonction de poudre de pierre. Ils devront affleurer le parement (joints pleins), sans bavures et relavés à l'éponge.
- tous les éléments en pierre de taille devront rester naturels, ils ne devront pas être enduits, peints ou recevoir de traitement hydrofuge.



*n°12-10 rue d'Or : couvertures en tuiles plates (biberschwanz), lucarnes en bâtières en partie basse.*



*n°15 place du Marché : couverture sur brisis en ardoises rectangulaires posées à la française et lucarnes frontons. Couverture en tuiles plates (biberschwanz) traditionnelle sur terrasse avec lucarnes en bâtières.*



*n°1 rue Charles Utzschneider : grand linéaire de façade, aux travées très régulières et ordonnancées, limitées à R+2. La pierre de taille utilisée est du grès gris-beige qui a été peint en beige clair.*



n°14 rue Sainte-Croix

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les volets battants, de même que les menuiseries des fenêtres devront respecter la forme cintrée des baies (pas de fenêtre rectangulaire dans une baie cintrée).

**Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ceux-ci devront être en bois peints dans une teinte foncée ou pastel (les tons bois ou le blanc pur sont à proscrire).

- les volets battants devront être à persiennes. Les volets mixtes ou à grands cadres en bois, encore en place aux rez-de-chaussée, pourront être conservés.



n°13 rue de Verdun : les éléments de modénature en pierre sont : la corniche avec ses modillons, les encadrements des baies avec chambranle, les bandeaux horizontaux délimitant les étages.



n°8 rue de Verdun : la frise peinte avec ses dorures, sous la corniche, fait partie des éléments de modénature à conserver et à restaurer.



n°12-10 rue d'Or

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type A2

**n°14 et 31 rue de France toiture à brisis en tuile plate**

**Toiture :**

**Couverture :**

- Pour les pans brisés d'origine du XVIII<sup>e</sup> siècle, compte-tenu de la faible pente du brisis, l'ensemble sera couvert de tuiles plates en terre cuite rouge dites *biberschwanz* (*queue de castor*).
- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné et abouts de tuiles débordantes.

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit ne seront pas autorisés.



*n°14 rue de France : couverture sur brisis en tuiles plates traditionnelles (biberschwanz) et lucarnes rentrantes.*

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type A2 ☆



*n°6 rue d'Or : le modèle des volets battants en bois est à persiennes aux étages et mixtes au RDC (au 2/3 plein avec grands cadres en bois en partie basse et persiennés en partie haute).*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**Bâti remarquable : n°6 rue d'Or**

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes-frontons d'origine devront être conservées.

**Couverture:**

- la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaire posées à la française.

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre (grès bigarré) devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du modèle originel.

**Menuiseries :**

**Portes :**

- le portail actuel en bois devra être conservé, restauré ou être refait à l'identique. Il sera peint dans une couleur sombre.

**Fenêtres :**

- les menuiseries en bois des fenêtres devront conserver leur divisions actuelles et seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Volets :**

- les volets battants en bois seront peints en blanc cassé (RAL 9001).

**Bâti remarquable : n°1 rue de l'Eglise**



*n°1 rue de l'Eglise*

**Bâti remarquable : n°13 place du Marché**

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre (*calcaire de Jaumont*) devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.



n°13 place du Marché

**Bâti remarquable : n°7 rue Poincaré**

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- pour les modèles des fenêtres (*à l'étage et sur les lucarnes*) il conviendra de revenir à un modèle originel, c'est-à-dire deux ouvrants à la française divisés en trois carreaux par vantail par des petits-bois (*deux carreaux pour les lucarnes*), avec fenêtre d'imposte pour les baies du RDC. Les menuiseries seront en bois peint en blanc cassé (*RAL 9001*), de même que celles du RDC.



n°7 rue Poincaré

**Bâti remarquable : n°9 rue Poincaré**

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes de toit d'origine (*modèles oeil-de-boeuf et à fronton*) devront être conservées.

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre (*calcaire de Jaumont*) devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.



n°9 rue Poincaré



### Toitures :

#### **Lucarnes et châssis :**

- les lucarnes seront interdites.

### Maçonnerie :

- se référer aux prescriptions générales.

### Menuiseries :

#### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres seront en bois, à deux ouvrants à la française avec des rejets d'eau à fort profil.

#### **Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ceux-ci devront être en bois peints dans une teinte foncée (les tons bois ou blanc sont à proscrire).



*n°14 rue de Grosbliederstroff : exemple de toiture traditionnelle couverte de tuiles plates (biberschwanz).*



*n°6 rue du Groupe Scolaire : ferme de taille moyenne regroupant sous un même toit la partie grange et la partie habitation. La forme cintrée de la porte de grange est encore d'origine.*



*n°9 rue des Romains : les menuiseries d'origine sont les fenêtres à 2 vantaux divisés en 2 ou 3 carreaux par vantail, et les volets battants à persiennes (avec grandes lamelles) et de modèle mixte au rez-de-chaussée.*

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type A3



**n°40 rue de Bitche** : ancienne ferme de taille moyenne avec partie grange transformée en garage et entrée surélevée accessible par un escalier droit (élément récurrent dans les villages autour de Sarreguemines).

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°40 rue de Bitche et n°6 rue du Groupe Scolaire**

**Percements :**

- le format et les proportions des baies rectangulaires ou cintrées de la construction d'origine devront être conservés.

**Maçonnerie :**

- l'escalier droit des entrées surélevées devra être conservé et pourra être doté d'un garde-corps en fer forgé.

**Menuiseries :**

**Portes :**

- les portes d'origine en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique en respectant le modèle d'origine et elles devront être peintes dans une teinte sombre (les tons bois ou blancs sont à proscrire).

**Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ils seront en bois à persiennes, peints dans une teinte foncée identique à la porte d'entrée ou dans une teinte pastel.



**n°6 rue du Groupe Scolaire**

CAS PARTICULIERS : bâtiment remarquable type A3 ★



**n°7-9-11 rue des Bénédictins** : ces anciens corps de ferme de taille imposante, attestent de l'importance de l'exploitation agricole dans les villages qui sera souvent le point de départ d'une expansion urbaine.

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**Bâti remarquable : n°7-9-11 rue des Bénédictins**

**Percements :**

- le format des baies rectangulaires devra être conservé.

**Toitures :**

**Lucarnes et châssis :**

- les lucarnes seront interdites.
- il pourra être autorisé l'installation de châssis de toit.

**Maçonnerie :**

- se référer aux prescriptions générales.

**Percements :**

- les formes et proportions des baies ne pourront être modifiées.

**Menuiseries :**

**Volets :**

- tous les volets devront conserver leur modèle actuel (volets battants en bois à persiennes ou plein à barres et écharpe). Ils seront en bois peint de couleur sombre.



*n°2 rue des Sports : l'Auberge St- Walfrid existait déjà en 1711 comme annexe du Prieuré. Après la Révolution, la ferme devient une auberge pour les charretiers halant les péniches du Canal de la Sarre.*

**CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type A4 ★**

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**Bâti remarquable : n°17 rue des Moulins**

**Percements :**

- il n'y aura pas de nouveaux percements autorisés.

**Maçonnerie :**

**Enduits :**

- les enduits seront réalisés à pierre- vue.



*n°17 rue des Moulins : ancienne tour médiévale réalisée en moellons apparents.*



**Bâti remarquable : n°27 rue de France**

*n°27 rue de France (anc. n°23) : il s'agit d'une des rares maisons de cette période avec façade en pignon sur rue. Une ancienne tour de l'enceinte médiévale y est accolée en façade latérale (rue du Château).*



**Bâti remarquable : n°31 rue de France**

*n°31 rue de France : cette maison est la plus haute de la rue de France, construite sur 4-5 niveaux plus 2 niveaux de combles superposés.*



**Bâti remarquable : n°2 rue de l'Egalité**

**Maçonnerie :**

- tous les éléments de l'ossature à pan de bois devront rester naturels (ni enduits, ni peints) et devront conserver leur dessin originel (pas de percement de nouvelles baies).

**Menuiseries :**

- toutes les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001).  
- les portes et les volets battants seront peints dans une couleur sombre ou pastel (les tons bois ou blancs sont à proscrire, de même que les lasures et les vernis).

*n°2 rue de l'Egalité : maison du bourreau de Sarreguemines au début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Son étage à pan de bois, en façade avant et arrière a été très bien conservé.*

**Bâti remarquable : n°7 rue de Grosbliederstroff**

**Maçonnerie :**

- tous les éléments de l'ossature à pan de bois devront rester naturels (ni enduits, ni peints) et devront conserver leur dessin originel (pas de percement de nouvelles baies).

**Menuiseries :**

- toutes les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001).  
 - les portes seront peintes dans une couleur sombre ou pastel (les tons bois ou blancs sont à proscrire, de même que les lasures et les vernis).



*n°7 rue de Grosbliederstroff*

**Bâti remarquable : n°8 (2) rue des Chaland**

**Maçonnerie :**

- tous les éléments de l'ossature à pan de bois, ainsi que le balcon en bois et sa balustrade en croix de Saint-André, devront rester naturels (ni enduits, ni peints) et devront conserver leur dessin originel (pas de percement de nouvelles baies ou de modifications).

**Menuiseries :**

- toutes les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001).  
 - les portes seront peintes dans une couleur sombre ou pastel.



*n°8 (2) rue des Chaland : cette maison est datée de 1685 (inscription gravée dans le linteau en pierre de la porte d'entrée avec écusson).*

**Bâtiment remarquable : tour au n°1 place du Chanoine Kirch (façade arrière)**

**Toiture :**

- la forme de la toiture conique de la tour devra être conservée et ne pourra être modifiée.

**Maçonnerie :**

**Enduits :**

- l'enduit sur la tour devra être réalisé au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment, posé à la truelle, avec une finition à pierre-vue (moellons apparents), de teinte beige-sable naturelle.

**Modénature :**

- les encadrements en pierre avec chambranle des ouvertures de la tour (petites baies rectangulaire et porte d'entrée) devront être conservés.

**Menuiseries :**

- toutes les menuiseries de la tour seront en bois. Le modèle de la porte d'entrée actuellement en place (porte pleine en bois sans fenestron ou partie vitrée) devra être conservé.



*n°1 place du Chanoine Kirch : ancienne tour de péage au XVII<sup>e</sup> siècle, réalisée en moellons de calcaire recouverts d'un enduit à pierre-vue et récemment restaurée.*



## Prescriptions architecturales pour les bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle français

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- Toiture (*forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit*)
- Maçonnerie (*modénature, enduit et peinture*)
- Menuiseries (*portes, fenêtres et volets*)

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

### PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE B (B1, B2, B3 et B4)

#### Sont interdits :

##### - Les enduits ciments

Les enduits à base de ciment sont complètement hermétiques et ne laissent pas respirer les murs, ils prennent au piège l'humidité dans le bâtiment, ce qui cause des désordres sanitaires sur les parois intérieures et extérieures (fissurations et craquelures de l'enduit avec décollement par plaques) et fragilisent la structure des murs.

##### - L'isolation extérieure

Elle ne se justifie pas dans le bâti ancien car les murs épais de ces maisons anciennes suffisent à en assurer l'isolation. Pour en améliorer la performance thermique, il est indispensable d'étudier les caractéristiques constructives, des procédés et matériaux utilisés pour l'isolation et le chauffage, en fonction des habitudes et besoins des occupants.

##### - Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures.

#### Sont autorisés :

##### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



**n°24-22-20-18 rue du Bac (type B1) :** alignement de toitures à 2 pans, couvertes de tuiles biberschwanz avec lucarnes (modèles en bâtière). La plupart de ces maisons possèdent des volets roulants.



**n°25-27-29 rue des Romains (type B2) :** maisons bourgeoises aux façades et aux toitures alignées. Certaines possèdent des lucarnes de toit (modèles à fronton).



**n°15 rue de la Fontaine (type B3) :** ces grandes fermes du XIX<sup>e</sup> siècle regroupent sous une même toiture la partie grange et la partie habitation. Les baies sont de format rectangulaire.

## Toiture :

### Forme et volumétrie :

- la forme de la toiture à deux pans (avec ou sans coyaux) et forte pente avec faitage parallèle à la rue devra être conservée et ne pourra être modifiée.
- la surélévation de la toiture ne sera pas autorisée sur les maisons de ce type.

### Couverture :

- la couverture sera réalisée en tuiles plates (*modèle biberschwanz*), ou en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.
- les rives de toit en ruellés devront être préservées sans débords (sans planches de rives en bois ou en zinc)..

### Lucarnes et châssis de toit :

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.

- les lucarnes d'origine encore en place devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle original.
- en cas de création de lucarnes de toit dans le centre ancien, elles seront réalisées selon le modèle en bâtière ou à fronton.
- les lucarnes de toit, lorsqu'elles ne sont pas d'origine ou préexistantes, seront limitées à 2 par pan principal. En fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les châssis de toit seront limités à deux par pan de toiture et à 78cmx98cm en dimensions. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture (pas de costières apparentes).
- les tabatières existantes en partie supérieure seront conservées dans leurs dimensions actuelles.
- la mixité lucarnes et châssis sur un même pan de toiture est interdite.

### **Maçonnerie :**

#### **Enduit et peinture :**

- dans le cas d'un nettoyage des façades, il conviendra de procéder par hydrogommage afin d'éviter les infiltrations au coeur des maçonneries anciennes.
- l'enduit devra être réalisé de façon traditionnelle (le seul garant d'une bonne qualité et d'une bonne tenue dans le temps), au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment (afin de favoriser l'évaporation des vapeurs d'eau dans le mur), posé en trois passes à la truelle, avec une finition talochée fin dans des tons sables correspondants à la couleur naturelle des sables locaux (*beige-sable, beige-rosé*).
- l'enduit pourra être teinté:
  - soit avec une peinture minérale à fort pourcentage en silicates (minimum 80 %)
  - soit par rajouts de pigments naturels ou minéraux à l'enduit ou à un badigeon réalisé à base de chaux.
- l'enduit ne devra pas recevoir de traitement hydrofuge, cela afin de laisser respirer la maçonnerie ancienne et assurer sa bonne tenue dans le temps.
- en cas de modénature, l'enduit devra être en retrait de quelques millimètres par rapport au nu de tous les éléments de modénature en pierre, en particulier pour les encadrements des baies et des portes.

#### **Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin original en respectant les corps de moulure.
- le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture), en respectant les lits, parements, calepinage et modénature de la pierre, de même pour les briques (*celles-ci pourront également être retournées afin d'être réutilisées si leur état le permet*).
- les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.
  - les murs en appareillage de pierre de taille ou les éléments de modénature en pierre devront rester naturels. Ils ne devront pas être enduits, peints ou recevoir de traitement hydrofuge.
- tous les éléments en pierre de taille peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre (grès, calcaire...). Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.
- les éléments de modénature en pierre de taille peints, seront remis dans leur état d'origine, en pierre naturelle.

### **Menuiseries :**

- les menuiseries anciennes en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle originel.
- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, à 2 vantaux ouvrants à la française. Lorsque les vantaux sont divisés par des petit-bois (3 carreaux par vantail) ceux-ci devront être conservés. Les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### **Volets :**

- les volets battants en bois à persiennes devront être conservés et ils seront peints dans des tons sombres ou pastels. Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis et le blanc pur sont à exclure.

### **Portes :**

- les portes devront être en bois (le PVC est à proscrire) et elles seront peintes dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois, les lasures, les vernis et les tons blancs sont à exclure).

## CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●)

### **Remarques d'ordre général**

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.

### Toiture :

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- même si des travaux de transformations des façades ont pu avoir lieu au cours du XX<sup>e</sup> siècle, la forme de la toiture n'a pas ou peu été modifiée.

### Maçonnerie :

#### **Modénature :**

- lorsque la pierre utilisée est abimée ou de moins bonne qualité, sa mise en peinture pourra être autorisée dans une teinte rappelant celle de la pierre utilisée (grès beige ou rose, calcaire blanc ou jaune, etc.).

- les éléments de décors peints d'origine, devront être conservés et restaurés en respectant le dessin d'origine.

### Menuiseries :

#### **Fenêtres :**

- les menuiseries anciennes en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique en respectant le modèle de menuiserie à la française (deux vantaux, trois carreaux par vantail séparés par des petits-bois).

- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

#### **Volets :**

- les volets battants devront être conservés, ceux-ci devront être à persiennes (à grandes lamelles) en bois peints dans une teinte foncée ou pastel (les tons bois ou blanc sont à proscrire).

- les volets roulants ne seront pas autorisés.

- les volets battants en bois sur les lucarnes pourront être conservés, ils devront être peints dans une teinte foncée. Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis sont à exclure.



*n°10-12-14-16-18 rue d'Ipping : pas de lucarnes en toitures à l'origine, dans les villages alentours.*



*n°5 rue de la Fontaine (1835) : éléments de modénature en pierre (encadrement des baies et de la porte avec linteau-entablement et jambage peints).*



*n°20 rue du Bac : volets battants sur les lucarnes, à persiennes à l'étage et mixtes au RDC.*

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type B1



*n°10-12-14-16-18 rue d'Ippling : plusieurs façades ont été modifiées (isolation extérieure, suppression des encadrements en pierre, enduit monocouche, remplacement des menuiseries).*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°10-12-14-16-18 rue d'Ippling :**

**Percements :**

- le format des baies rectangulaires ou cintrées devra être conservé.



*n°1 rue de Steinbach*

**n°1 rue de Steinbach :**

Par rapport aux autres maisons urbaines du XIX<sup>e</sup> siècle, celle-ci est de plain-pied avec des petites fenêtres de grenier, ainsi qu'un avant-corps saillant formant pignon sur la rue.

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- les formes et volumes des toitures devront être conservés et ne pourront être modifiés

**Lucarnes et châssis de toit :**

- la lucarne en bâtière d'origine devra être conservée,

**Ferronneries :**

- la grille d'origine en fer-forgé avec pointes de lance en fleur de lys devra être conservée.

### Toiture :

- se référer aux prescriptions générales.

### Maçonnerie :

#### Modénature :

- tous les éléments de modénature en pierre (corniches avec modillons, frises, encadrements des baies avec chambranle, chaînage d'angles, bandeaux, linteaux-entablement et frontons, etc.) devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin original en respectant les corps de moulure.
- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique, sans adjonction de poudre de pierre. Ils devront affleurer le parement (joints pleins), sans bavures et relavés à l'éponge.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française. Lorsque les vantaux sont divisés par des petit-bois (trois carreaux par vantail) ceux-ci devront être conservés.
- les fenêtres devront être peintes en blanc cassé (RAL 9001) ou dans une teinte sombre.

#### Volets :

- les volets battants en bois à persiennes, encore en place, devront être conservés et ils seront peints dans une teinte foncée ou pastel.
- les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent.

### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique.



*n°2 rue de la Chapelle : tous les éléments de modénature en pierre sont réalisés en grès beige laissé naturel (ni enduit, ni peint).*



*n°136 rue Foch : tous les éléments de modénature ont été réalisés en pierres de taille malencontreusement peintes.*



*n°17-19 rue des Romains : les façades sont peintes dans des teintes claires et sable-beige, et parfois les éléments de modénature en pierre sont peints également.*

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type B2



*n°162 rue de Felpersviller : les fenêtres en bois divisées en 3 carreaux par vantail respectent le modèle d'origine. Les volets battants sont à persiennes à l'étage et mixtes au RDC.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la forme de la toiture à quatre pans devra être conservée et ne pourra être modifiée.

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes seront interdites.

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type B2 ★



*n°171 rue du Maréchal Foch : toiture la plus courante (à 2 pans avec forte pente et faitage parallèle à la rue), couverte de tuiles mécaniques à doubles côtes de teinte rouge naturel.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**Bâti remarquable : n°171 rue du Maréchal Foch**

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les proportions et divisions des menuiseries d'origine des fenêtres devront être conservées, ainsi que la porte d'entrée.

- toutes les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001), les tons bois ou le blanc pur sont à proscrire.

**Ferronneries :**

- la clôture actuelle devra être conservée, restaurée ou être refaite à l'identique.

### Bâti remarquable : place de la Poste

- les toitures, façades, modénatures de ces bâtiments ne pourront en aucun cas être modifiées ou transformées.

#### Maçonnerie :

##### Enduit et peinture :

- les éléments de décors peints d'origine, devront être conservés et restaurés.

##### Modénature :

- les briques devront rester apparentes (*ni enduites, ni peintes*). Les joints seront exécutés au mortier chaux hydraulique et seront légèrement en retrait (*joints creux*) sans bavures et relavés à l'éponge.

- lors d'un ravalement de façade, les murs en briques apparentes seront nettoyés par hydrogommage et léger brossage (*tous les procédés mécaniques sont proscrits*).

- le remplacement des briques détériorées se fera par le remplacement de brique identique (dimensions et couleur), celles-ci pourront également être retournées afin d'être réutilisées si leur état le permet.

##### Ferronneries :

- les poutrelles métalliques ainsi que leurs décors, devront être conservés et devront être peints dans la teinte actuelle.



place de la poste (Square de la vieille ville)



place de la poste (Square de la vieille ville)



### Toiture :

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes seront interdites.

### Maçonnerie :

- se référer aux prescriptions générales.

### Menuiseries :

#### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres seront en bois, à deux ouvrants à la française avec des rejets d'eau à fort profil.
- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

#### **Volets :**

- les volets battants en bois, en place actuellement, devront être conservés, ceux-ci devront être peints dans une teinte foncée (les tons bois ou blanc sont à proscrire).
- les volets battants devront être à persiennes.
- les volets roulants ne seront pas autorisés



*n°13 rue de la Fontaine : anciennes fermes du XIX<sup>e</sup> siècle (Folpersviller) en alignement, avec usoir et entrée surélevée accessible par un escalier droit récurrent dans les trois villages.*



*n°45 rue de Bitche : grande ferme du XIX<sup>e</sup> siècle, restaurée récemment. L'état d'origine a été bien conservé, même la devanture commerciale installée sur une partie du RDC respecte les baies existantes.*



*n°28 rue de Bitche : les encadrements des baies et de la porte d'entrée sont réalisés en grès rose (légèrement bigarré), laissés naturels, les autres ainsi que le soubassement sont peints.*

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type B3



*n°17 rue de la Fontaine : les portes de grange ont souvent été modifiées, de même les menuiseries des fenêtres ont souvent été remplacées par des fenêtres à un seul vantail.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°17 rue de la Fontaine :**

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- tous les éléments d'origine dont la volumétrie d'ensemble et la forme de la toiture devront être préservés afin de conserver la cohérence urbaine et architecturale de la rue.

**Maçonnerie :**

- l'escalier droit des entrées surélevées devra être conservé.

### Toiture :

#### Couverture :

- les lambrequins en bois (décors planches de rives), devront être conservés, restaurés et peints en blanc cassé (RAL 9001).
- les abouts de chevrons devront rester apparents (pas de caisson sous le débord de toit) de même que les abouts de pannes apparents en pignon avec débord de toit. Ils seront également peints en blanc cassé (RAL 9001).

#### Forme et volumétrie :

- la forme de la toiture à deux pans (avec ou sans-demi croupe en pignons), forte pente avec faitage parallèle à la rue devra être conservée et ne pourra être modifiée.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- les lucarnes de toit seront interdites.

### Maçonnerie :

#### Modénature :

- les briques seront jointoyées au mortier de chaux hydraulique, sans adjonction de poudre de pierre. Ils devront être légèrement en retrait (*joints creux*) sans bavures et relavés à l'éponge.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- pour les baies verticales d'origine, les menuiseries des fenêtres seront en bois, à deux vantaux, ouvrants à la française, sans divisions par petit-bois, peintes en blanc cassé (RAL 9001) ou dans une teinte sombre.

#### Volets :

- les volets battants devront être à persiennes ou en bois plein à lattes verticales avec barres et écharpe.
- les volets mixtes ou à grands cadres en bois, encore en place aux rez-de-chaussée, pourront être conservés.
- les volets battants en bois à persiennes, encore en place, devront être conservés et peints dans une teinte sombre ou pastel.
- les volets roulants seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent et d'être parfaitement intégrés aux dimensions des baies qui ont été transformées (*grandes baies carrées ou horizontales*), de même que les persiennes métalliques à lames brisées.



n°1-3 Cité 1<sup>ère</sup> Avenue (Cité des Faïenceries, 1869) : maisons jumelées (4 appartements par logement) construites en série (12 lots) pour les ouvriers de la Faïencerie au XIX<sup>e</sup> siècle.



n°1-3 Cité 1<sup>ère</sup> Avenue (Cité des Faïenceries, 1869) : les éléments de modénature (essentiellement les encadrements des baies) sont réalisés en briques rouges et en pierre (grès rose).



n°38-40 rue de Graefinthal (Neunkirch) : plusieurs façades de ces maisons ont été transformées (modifications de la taille et du format des baies).



*n°32-34 rue de Graefenthal (Neunkirch) : maisons jumelées, construites en série. La toiture couverte de tuiles biberschwanz et la volumétrie d'ensemble ont été préservées.*

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités (●) type B4



*n°6-8 rue Edouard Cazal (Cité des Faïenceries, 1869) : cette maison jumelée est dotée de 2 avant-corps avec pignon en façade avant, les entrées s'effectuant latéralement en pignons.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°6-8 rue Edouard Cazal**

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la forme singulière de la toiture à deux pans et à deux avant-corps avec pignons en façade avant devra être conservée et ne pourra être modifiée.

## Prescriptions architecturales pour les bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle allemand

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- Toiture (*forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit*)
- Maçonnerie (*modénature, enduit et peinture*)
- Menuiseries (*portes, fenêtres et volets*)

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE C (C1, C2, C3, C4)

### Sont interdits :

#### - Les enduits ciments

Les enduits à base de ciment sont complètement hermétiques et ne laissent pas respirer les murs, ils prennent au piège l'humidité dans le bâtiment, ce qui cause des désordres sanitaires sur les parois intérieures et extérieures (fissurations et craquelures de l'enduit avec décollement par plaques) et fragilisent la structure des murs.

#### - L'isolation extérieure

Elle ne se justifie pas dans le bâti ancien car les murs épais de ces maisons anciennes suffisent à en assurer l'isolation. Pour en améliorer la performance thermique, il est indispensable d'étudier les caractéristiques constructives, des procédés et matériaux utilisés pour l'isolation et le chauffage, en fonction des habitudes et besoins des occupants.

#### - Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures.

### Sont autorisés :

#### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



n°51 rue de Bitche (type C1)



n°15 rue de Blies-Ebersing (type C1)



n°1 rue Sainte-Croix (type C2)

## Toiture :

### Forme et volumétrie :

- les formes et volumétries d'origine des toitures devront être conservées et ne pourront être modifiées.
- la surélévation des toitures ne sera pas autorisée.

### Lucarnes et châssis de toit :

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.

- les lucarnes d'origine encore en place devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique.
- les lucarnes de toit, lorsqu'elles ne sont pas d'origine ou préexistantes, seront limitées à 2 par pan principal. En fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les châssis de toit seront limités à 78cmx98cm en dimensions et devront être encastrés dans le plan de toiture (*sans costières apparentes*).
- la mixité châssis de toit et lucarnes sur un même pan de toiture sera interdite

## Maçonnerie :

### Enduit et peinture :

- dans le cas d'un nettoyage des façades, il conviendra de procéder par hydrogommage afin d'éviter les infiltrations au coeur des maçonneries anciennes.
- l'enduit devra être réalisé de façon traditionnelle (le seul garant d'une bonne qualité et d'une bonne tenue dans le temps), au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment (afin de favoriser l'évaporation des vapeurs d'eau dans le mur), posé en trois passes à la truelle, avec une finition talochée fin dans des tons sables correspondants à la couleur naturelle des sables locaux (*beige-sable, beige-rosé*).
- l'enduit pourra être teinté:
  - soit avec une peinture minérale à fort pourcentage en silicates (minimum 80 %)
  - soit par rajouts de pigments naturels ou minéraux à l'enduit ou à un badigeon réalisé à base de chaux.
 Les couleurs devront être subordonnées à la composition des façades, après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les teintes vives ne seront pas autorisées.
- l'enduit ne devra pas recevoir de traitement hydrofuge, cela afin de laisser respirer la maçonnerie ancienne et assurer sa bonne tenue dans le temps.
- en cas de modénature, l'enduit devra être en retrait de quelques millimètres par rapport au nu de tous les éléments de modénature en pierre, en particulier pour les encadrements de baies et de portes.

- tous les éléments de décors peints d'origine, devront être conservés et restaurés en respectant le dessin d'origine.

### **Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.
- les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.
- le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture), en respectant les lits, parements, calepinage et modénature de la pierre.
- tous les éléments en pierre de taille devront rester naturels, ils ne devront pas être enduits, peints ou recevoir de traitement hydrofuge.
- tous les éléments en pierre de taille peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre (grès, calcaire...). Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.

### **Menuiseries :**

- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les menuiseries d'origine en bois, devront être conservées ou restaurées à l'identique.
- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001), les teintes sombres, les tons bois et le blanc pur sont à exclure.

### **Portes :**

- les portes d'entrée seront en bois et restaurée à l'identique du modèle d'origine.
- les portes d'entrées seront peintes dans des couleurs sombres ou pastels, les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis, sont à exclure.

### Remarques d'ordre général

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.

## Toiture à deux pans :

### **Forme et volumétrie :**

- la forme de la toiture à deux pans, à forte pente et faîtage parallèle à la rue devra être conservée et ne pourra être modifiée.
- lorsque la toiture est débordante (ne reposant pas sur une corniche en pierre), les abouts de chevrons en sous-face de l'égout de toit devront rester apparents (pas de caissons).

### **Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

### **Lucarnes et châssis de toit :**

- en cas de création de lucarnes, elles seront réalisées selon le modèle en bâtière ou à fronton (pas de lucarnes contemporaines jumelées).
- le nombre de lucarnes par pan de toiture est à associer au nombre de travées et sera limité à trois maximum. Elles seront alignées horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axées sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- le nombre de châssis de toit, de dimensions 78cmx98cm, par pan de toiture est à associer au nombre de travées et sera limité à trois maximum. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toit devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).

## Toiture avec un grand volume saillant, axial et formant lucarne :

### **Forme et volumétrie :**

- l'étage de comble formant lucarne devra conserver sa toiture à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue. Lorsque celui-ci possède des éléments de charpente décoratifs ceux-ci devront être conservés.
- les abouts de pannes en pignon de la toiture de l'étage de comble devront être conservés et les rives de toit pourront être traitées avec des tuiles de rives à rabat.

### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes ne seront pas autorisées sur ces toitures.
- seuls les châssis de toit pourront être autorisés dans le cadre d'aménagement de combles en pièces d'habitation, sur le pan de toiture arrière uniquement.



n°22 rue Sainte-Barbe



n°28 rue Sainte-Barbe



n°19 rue Joffre

**Maçonnerie :**

- se référer aux prescriptions générales.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, à deux vantaux, sans petit-bois et sans imposte sauf lorsque les fenêtres existantes en possèdent une ou lorsque les fenêtres sont de grande hauteur.
- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Volets :**

- les volets battants en bois devront être conservés. Ils seront de modèles à persiennes (à grandes lamelles) et en accordéon pour les baies jumelées de l'étage du comble saillant. Ils seront peints dans une teinte foncée ou pastel.
- les volets roulants ne seront pas autorisés.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type C1

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°161 rue de France, n°78 rue Foch**

Par rapport aux autres maisons avec volume saillant en toiture formant lucarne, cette maison possède un étage supplémentaire, un avant-corps légèrement saillant, un porche d'entrée cintré et des fenêtres supplémentaires en pignons qui sont plus large.

**Menuiseries - Volets :**

- les volets battants en bois à l'étage, modèle à persiennes, devront être conservés. Ils devront être peints dans une teinte foncée ou pastel.

**n°12 rue de la Cité, n°96 rue de la Montagne**

Ces grandes demeures bourgeoises, construites sur de grandes propriétés, sont plus grandes d'un étage que les maisons traditionnelles du XIX<sup>e</sup> siècle allemand et sont coiffées d'une toiture à quatre pans couverte de tuiles plates biberschwanz ou de tuiles mécaniques romanes (remplaçant des tuiles canal).

**Toitures - Forme et volumétrie :**

- la forme de la toiture à quatre pans devra être conservée et ne pourra être modifiée.

**Couverture :**

- les types de couverture en place actuellement devront être conservés ou être refaits à l'identique.

**Ferronneries :**

- les éléments de ferronneries d'origine (garde-corps et grilles d'entrée) devront être conservés.

**n°16-18-18A rue Claire Oster**

Ces trois petites maisons mitoyennes sont construites dans le style des maisons ouvrières, avec une modénature alliant la pierre de taille et la brique.

**Maçonnerie :**

- la forme cintrée et la modénature des baies alternant brique et pierre devront être conservées et restaurées à l'identique.

**Toitures - Couvertures :**

- les lambrequins en bois sous l'égout de toit devront être conservés.

**Lucarnes et châssis de toit :**

- des lucarnes en bâtières limitées à 2 maximum par pan de toiture seront autorisées mais pas de châssis de toit.



n°161 rue de France



n°12 rue de la Cité



n°16-18-18A rue Claire Oster

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type C1



*n°10 rue de la Montagne : rares sont les éléments d'origine conservés (forme des baies, bandeau horizontal, corniche et encadrement avec linteau de la porte d'entrée en pierre de taille).*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°10 rue de la Montagne :**

**Percements :**

- le format des baies rectangulaires devra être conservé.

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

### n°48 rue André Schaaff (villa Schaaff)

#### Toiture :

##### *Forme et volumétrie :*

- les différents volumes et formes d'origine des toitures devront être conservés et ne pourront être modifiés.

##### *Couverture :*

- les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles rectangulaires posées à la française, comme le modèle d'origine en place actuellement.

- la sous-face des débords de toit sera close par des caissons en bois et planches de rives peintes en blanc cassé (RAL 9001).

##### *Lucarnes et châssis de toit :*

- il ne pourra y avoir de châssis de toit ou de lucarnes installés en toitures, autres que ceux d'origine.

#### Menuiseries :

##### *Fenêtres :*

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, sans petit-bois, avec une imposte et peintes en blanc cassé (RAL 9001).

##### *Volets :*

- les volets roulants seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent en façade. Ils devront être en bois ou en aluminium laqué de tons gris (RAL 7000-7001-7004-7035-7040-7042).

#### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries d'origine (garde-corps et grilles et portails) devront être conservés.



n°48 rue André Schaaff :



n°48 rue André Schaaff, détails de la grille d'entrée :



De nombreux immeubles ont été construits durant cette période. Ces immeubles urbains sont d'une grande diversité au niveau de leur volumétrie, la forme de leur toiture, le type de couverture et leur modénature en pierre.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les prescriptions édictées ci-après :

### **Toiture :**

#### **Couverture :**

- le type de couverture d'origine (tuiles plates biberschwanz, ardoises rectangulaires, tuiles mécaniques à double côtes) devra être conservé ou être refait à l'identique.

- dans le cas d'une toiture à pans brisés, la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaires posées à la française.

- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis à tabatière d'origine pourront être conservés, dans ce cas ils ne devront pas être modifiés ou agrandis.

- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur les toitures avec brisis et terrasson.

- sur les toitures à deux sens de faitage, sur celles perpendiculaires à la rue, les châssis de toit et lucarnes ne seront pas autorisés.

- sur les toitures à deux pans, en cas de création de lucarnes de toit elles seront réalisées selon le modèle en bâtière ou à fronton (pas de lucarnes contemporaines jumelées).

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm et les lucarnes seront limités à deux par pan de toiture ou à trois maximum côté rue lorsque la façade possède au moins cinq travées de baies. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.

- les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).



*n°14 rue Alexandre Geiger*



*n°12-14 rue de la Blies*



*n°5 rue de la Chapelle*



n°46 rue du Maréchal Foch



n°11 rue de l'Ecole

**Maçonnerie :**

- se référer aux prescriptions générales.

**Menuiseries :**

- les menuiseries seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Fenêtres :**

- les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française. Elles devront conserver leur partition d'origine lorsque celle-ci possède des petit-bois (trois carreaux par vantail sans fenêtre d'imposte), sinon les fenêtres à un vantail avec fenêtre d'imposte seront autorisées.

**Volets :**

- les volets battants en bois devront être conservés.  
- les volets roulants en bois ou en métal seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent.  
- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type C2

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°40 rue des Romains (Neunkirch)**

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la forme de la toiture en H, à deux pans devra être conservée et ne pourra pas être modifiée.

**Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles écailles (modèle biberschwanz), en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés, ceux-ci pourront être exceptionnellement peints en blanc (peinture minérale adaptée à la pierre).

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001) et conserver leur partition d'origine, avec des sections et des profils les plus fins possibles.

**Volets :**

- les volets en bois à persiennes, épousant la forme des linteaux des baies, et en accordéon pour les baies jumelées, devront être conservés et peints dans une teinte foncée ou pastel.  
- les volets roulants ne seront pas autorisés.



*n°40 rue des Romains (1893)*



*n°35 route de Sarrebruck*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°35 route de Sarrebruck**

**Toiture :**

***Forme et volumétrie :***

- les différents volumes et formes d'origine des toitures devront être conservés et ne pourront être modifiés.
- les abouts de chevrons apparents en sous-face du débord de toit devront être conservés et seront peints dans une teinte sombre (les tons bois sont à proscrire).

***Lucarnes et châssis de toit :***

- il ne pourra y avoir de châssis de toit ou de lucarnes installés en toitures, autres que ceux d'origine.

**Menuiseries :**

***Fenêtres :***

- les modèles de fenêtres en place actuellement devront être conservés, ces menuiseries devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001).

De nombreux immeubles et maisons aux façades de briques apparentes ont été construits durant cette période. Ces immeubles sont d'une grande diversité au niveau de leur volumétrie, la forme de leur toiture, les coloris des briques utilisées et leur modénature alliant la brique et la pierre.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les mêmes prescriptions édictées ci-après :

### **Toiture :**

#### **Couverture :**

- le type de couverture d'origine (ardoises rectangulaires, ardoises en écailles pose schuppen, tuiles mécaniques à double côtes) devra être conservé ou être refait à l'identique.
- dans le cas d'une toiture à pans brisés (*avec terrasson et brisis*), la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.
- lorsque la toiture est débordante (ne reposant pas sur une corniche en pierre), les abouts de chevrons en sous-face de l'éégout de toit devront rester apparents (pas de caissons).
- les lambrequins en bois seront conservés et peints dans une teinte foncée.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis à tabatière d'origine pourront être conservés, dans ce cas ils ne devront pas être modifiés ou agrandis.
- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur les toitures avec brisis et terrasson.
- sur les toitures à deux sens de faitage, sur celles perpendiculaires à la rue, les châssis de toit et lucarnes ne seront pas autorisés.
- sur les toitures à deux pans, en cas de création de lucarnes de toit elles seront réalisées selon le modèle en bâtière ou à fronton (pas de lucarnes contemporaines jumelées).
- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm et les lucarnes seront limités à deux par pan de toiture ou à trois maximum côté rue lorsque la façade possède au moins cinq travées de baies. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).



n°29-27-25-23 rue Georges Clémenceau



n°35 rue du Maréchal Foch



n°2-10 rue du Maréchal Joffre



n°11 avenue de la Blies



n°36 rue du Maréchal Foch :



n°33 rue Poincaré

### **Maçonnerie :**

#### **Modénature :**

- ces façades en briques ont été conçues dès l'origine pour rester apparentes, celles-ci ne devront donc pas être enduites ou recouvertes d'une isolation extérieure.
- les briques devront rester apparentes, ne pas être peintes et ne pas recevoir de traitement hydrofuge.
- en cas de dégradation et de remplacement, les briques pourront être retournées si leur état le permet ou être remplacées par de nouvelles de dimensions et de teinte identiques.
- les joints des briques seront en retrait (joints creux) et seront réalisés au mortier bâtard de chaux et de ciment.
- les différents coloris des briques utilisés sur un même bâtiment, ainsi que les motifs qu'ils forment devront être respectés car ils participent à la composition de la façade.
- pour le soubassement en pierre et les encadrements, les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique teinté dans la même couleur que la pierre utilisée et devront effleurer le parement (joints pleins relavés à l'éponge).

### **Menuiseries :**

- les menuiseries seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### **Fenêtres :**

- les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française. Elles devront conserver leur partition d'origine lorsque celle-ci possède des petit-bois, sinon les fenêtres à un vantail avec fenêtre d'imposte seront autorisées.

### **Volets :**

- les volets battants en bois devront être conservés.
- les volets roulants en bois ou en métal seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent.
- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.

### **Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries (balcons, garde-corps), devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type C2

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°11 rue du Maréchal Foch**

Par rapport aux autres maisons aux façades de briques apparentes, cette villa possède un avant-corps légèrement saillant, coiffé d'une toiture pyramidale avec lucarne de pierre à fronton cintré. Le brisis est doté également d'une petite lucarne en oculus en zinc prépatiné et sous la corniche en pierre avec ses modillons, on trouve une frise décorative en carreaux de faïence.

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- la frise en carreaux de faïence sous la corniche devra être conservée et restaurée à l'identique.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les fenêtres devront conserver le modèle en place actuellement. Elles seront en bois, peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**n°13 rue des Généraux Crémer & n°4 rue Jacques Roth**

Ces immeubles avec leur façade sur rue en briques apparentes, leur rez-de-chaussée en pierre et leurs éléments de modénature en pierre de taille sont en tout point similaires aux autres immeubles en briques apparentes à part leur véranda en fer forgé et vitraux de couleur ouvrant sur la rue, rares exemples de ce type à Sarreguemines.

**Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries constitutifs de la véranda et des balcons en fer forgé devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.  
- tous les vitraux devront également être conservés en l'état ou restaurés à l'identique.



n°11 rue du Maréchal Foch



n°13 rue des Généraux Crémer & n°4 rue Jacques Roth

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type C3 ★



n°1 rue du Maréchal Foch (1896) : café « La République »

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°1 rue du Maréchal Foch**

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la toiture en forme de bulbe coiffée d'une flèche devra être conservée en l'état et ne pourra pas être modifiée

**Lucarnes et châssis de toit :**

- il ne pourra y avoir de châssis de toit ou de lucarnes installés en toitures, autres que ceux d'origine.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les fenêtres devront conserver le modèle en place actuellement. Elles seront en bois, peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- pour les enseignes, il conviendra de se référer à la fiche prescriptive des devantures.



n°1 rue du Maréchal Foch, détails de toit et de modénature

**n°33 rue de la Montagne**

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- la lucarne de toit en bâtière devra être conservée et ne pourra pas être modifiée, ses éléments de charpente en bois pourront être peints dans une teinte sombre (les tons bois sont à proscrire).

**Menuiseries :**

**Portes :**

- la porte d'entrée d'origine, en bois devra être conservée en l'état et ne pourra pas être modifiée, seule sa mise en peinture pourra être acceptée dans une teinte sombre (pas de vernis ou de lasure, tons bois, clairs ou pastels à éviter).

**Volets :**

- les volets roulants d'origine en bois pourront être conservés. En cas de remplacement, ils devront être en bois ou en aluminium laqué de teinte beige ou gris clair.



n°33 rue de la Montagne (1903) : le style Art Nouveau allemand

De nombreux immeubles et maisons aux façades construites entièrement en pierres de taille apparentes ont été édifiés durant cette période. Ces immeubles sont d'une grande diversité au niveau des éléments de composition de leurs façades (balcons avec garde-corps en fer-forgé, bow-windows depuis le rez-de-chaussée ou oriels en encorbellement, tourelle d'angle), des différents appareillages et bossages mis en place, et de leur modénature néo-classique ou plus épurée.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les prescriptions édictées ci-après :

### **Toiture :**

#### **Couverture :**

- le type de couverture d'origine (ardoises rectangulaires, tuiles mécaniques à double côtes) devra être conservé ou être refait à l'identique.
- dans le cas d'une toiture à pans brisés, la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes devront être de modèle à fronton. Elles seront installées en partie basse de la toiture, le long de l'égout, et seront axées sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les jouées des lucarnes seront recouvertes d'ardoises rectangulaires et leur couverture sera en zinc prépatiné.
- sur les toitures à deux pans, en cas de création de lucarnes de toit elles seront limitées à deux par pan de toiture ou à trois maximum côté rue lorsque la façade possède au moins cinq travées de baies.
- les châssis à tabatière d'origine pourront être conservés, dans ce cas ils ne devront pas être modifiés ou agrandis.
- les châssis de toit ne seront pas autorisés, quelle que soit la forme de la toiture.



*n°10-12 Chaussée de Louvain*



*n°24 rue du Parc*



*n°2-5 quai Joseph Fink*



n°9 route de Nancy



n°20-22 rue du Lycée



n°5 rue Albert 1er

### **Maçonnerie :**

#### **Modénature :**

- ces façades en pierres de taille naturelles ont été conçues dès l'origine pour rester apparentes, celles-ci ne devront donc être ni enduites, ni peintes, ni recouvertes d'une isolation extérieure ou recevoir un traitement hydrofuge.
- les façades seront nettoyées à faible pression d'eau (et non à haute pression), afin d'éviter tout problème d'infiltration.
- tous les éléments en pierre de taille encrassés seront nettoyés, par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.
- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique teinté dans la même couleur que la pierre. Ils devront effleurer le parement (joints pleins relavés à l'éponge). Les joints seront soit des joints maigres ou tirés à la pointe.

### **Menuiseries :**

- les menuiseries seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### **Fenêtres :**

- les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française. Elles devront conserver leur partition d'origine lorsque celle-ci possède des petit-bois, sinon les fenêtres à un vantail avec fenêtre d'imposte seront autorisées.

### **Volets :**

- les volets battants en bois existants, pourront être conservés sur les maisons si celles-ci en possédaient à l'origine.
- les volets seront des volets roulants en bois ou en métal sans caisson apparent.
- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.

### **Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries (balcons, garde-corps), devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type C4

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°25 rue du Petit-Paris, n°7 rue V. Hugo**

Par rapport aux autres maisons aux façades en pierres de taille ravalées (surface lisse) ces maisons possèdent un appareillage de pierre de taille à bossage rustique.



*n°25 rue du Petit-Paris*

**n°20 rue du Lycée**

Cet immeuble possède des linteaux métalliques d'origine pour les baies du rez-de-chaussée qui participent à la composition de la façade en épousant la forme des chapiteaux des pilastres en pierre.

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- ces linteaux métalliques devront être conservés à l'identique, ils pourront être peints dans une teinte foncée (noir ou gris).



*n°20 rue du Lycée*

**n°9 rue Pasteur**

Cet immeuble possède des lambrequins de baie d'origine, en métal, qui ont été installés sur le linteau pour masquer les caissons des volets roulants.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les lambrequins des baies devront être conservés à l'identique, ils pourront être peints dans une teinte sable-beige identique à la couleur naturelle de la pierre (RAL 1001-1002).



*n°9 rue Pasteur*

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type C4 ★



n°6 rue du Bac

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°6 rue du Bac**

**Toiture :**

***Lucarnes et châssis :***

- il ne pourra y avoir de châssis de toit ou de lucarnes installés en toitures.

**Maçonnerie :**

***Modénature :***

- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique, sans adjonction de poudre de pierre. Ils devront être légèrement en retrait (joints creux), sans bavures et relavés à l'éponge.

**Menuiseries :**

***Fenêtres :***

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, peintes en blanc cassé (RAL 9001), et elles devront respecter les partitions d'origine avec des petit-bois collés au moins sur l'extérieur du double vitrage.



n°11 rue des Généraux Crémer (1905) : le style Art Nouveau

**n°11 rue des Généraux Crémer**

**Toiture :**

***Couverture :***

- la couverture du brisis réalisé en ardoises écailles devra être conservée à l'identique.

**Maçonnerie :**

***Modénature :***

- tous les éléments de décors en pierre sculptée devront être conservés à l'identique.

- tous les carreaux de faïence devront être conservés à l'identique.

**Menuiseries :**

- le modèle des menuiseries actuelles devra être conservé à l'identique mais les fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- la profusion des spots d'éclairage placés au-dessus de la devanture du rez-de-chaussée porte grandement atteinte à la qualité architecturale de cet immeuble remarquable et devront être déposés (Cf. Fiche Devantures).

## n°1A rue de la Cité

### Toiture :

#### **Forme et volumétrie :**

- la toiture en forme de coupole coiffée d'une flèche devra être conservée en l'état et ne pourra pas être modifiée.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- il ne pourra y avoir de châssis de toit ou de lucarnes installés en toitures, autres que ceux d'origine.

### Menuiseries :

#### **Fenêtres :**

- les fenêtres cintrées en bois du premier étage, d'origine, devront être conservées à l'identique (avec leur traverse d'imposte à denticules et leur battée centrale sculptée en forme de pilastre). Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- pour les enseignes et les poteaux en fonte d'origine des devantures du rez-de-chaussée, il conviendra de se référer à la fiche prescriptive des devantures.



n°1A rue de la Cité (1902) : la salle de spectacle Bérang



## Prescriptions architecturales pour les bâtiments du XX<sup>e</sup> siècle allemand

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- Toiture (*forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit*)
- Maçonnerie (*modénature, enduit et peinture*)
- Menuiseries (*portes, fenêtres et volets*)

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE D (D1, D2, D3, D4, D5)

### Sont interdits :

#### - Les enduits ciments

Les enduits à base de ciment sont complètement hermétiques et ne laissent pas respirer les murs, ils prennent au piège l'humidité dans le bâtiment, ce qui cause des désordres sanitaires sur les parois intérieures et extérieures (fissurations et craquelures de l'enduit avec décollement par plaques) et fragilisent la structure des murs.

#### - L'isolation extérieure

Elle ne se justifie pas dans le bâti ancien car les murs épais de ces maisons anciennes suffisent à en assurer l'isolation. Pour en améliorer la performance thermique, il est indispensable d'étudier les caractéristiques constructives, des procédés et matériaux utilisés pour l'isolation et le chauffage, en fonction des habitudes et besoins des occupants.

#### - Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures

### Sont autorisés :

#### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



n°5-7-9 rue Lamartine (type D1)



n°23 rue du Lycée (type D1) : encadrements des baies avec linteaux en double accolade en pierre gris-beige, soubassement et trumeaux des baies du rez-de-chaussée en grès rose.



n°33 rue des Muguets (type D1) : modèle de fenêtre à 2 vantaux avec une partition de 3 carreaux par vantail, assez rare (typique du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle).

### Toiture :

#### Forme et volumétrie :

- la forme et volumétrie d'origine de ces toitures devra être conservée et ne pourra être modifiée.
- toute surélévation de la toiture sera interdite.

### Maçonnerie :

#### Enduit et peinture :

- dans le cas d'un nettoyage des façades, il conviendra de procéder par hydrogommage afin d'éviter les infiltrations au coeur des maçonneries anciennes.
- l'enduit devra être réalisé de façon traditionnelle (le seul garant d'une bonne qualité et d'une bonne tenue dans le temps), au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment (afin de favoriser l'évaporation des vapeurs d'eau dans le mur), posé en trois passes à la truelle, avec une finition talochée fin dans des tons sables correspondants à la couleur naturelle des sables locaux (*beige-sable, beige-rosé*).
- l'enduit ne devra pas recevoir de traitement hydrofuge, cela afin de laisser respirer la maçonnerie ancienne et assurer sa bonne tenue dans le temps.
- l'enduit pourra être teinté :
  - soit avec une peinture minérale à fort pourcentage en silicates (minimum 80 %)
  - soit par rajouts de pigments naturels ou minéraux à l'enduit ou à un badigeon réalisé à base de chaux. Les couleurs devront être subordonnées à la composition des façades, après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les teintes vives ne seront pas autorisées.
- en cas de modénature, l'enduit devra être en retrait de quelques millimètres par rapport au nu de tous les éléments de modénature en pierre, en particulier pour les encadrements de baies et de portes.

### Modénature :

- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.
- les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.
- le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture), en respectant les lits, parements, calepinage et modénature de la pierre.
- tous les éléments en pierre de taille devront rester naturels, ils ne devront pas être enduits, peints ou recevoir de traitement hydrofuge.

- tous les éléments en pierre de taille peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre (grès, calcaire...). Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.

- le nettoyage de tous les éléments en pierre, devra se faire par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits.

### **Menuiseries :**

- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les menuiseries d'origine en bois, devront être conservées ou restaurées à l'identique.

- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001), les teintes sombres, les tons bois et le blanc pur sont à exclure.

### **Volets :**

- les volets roulants en bois ou en métal seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent en façade et d'être parfaitement intégrés aux dimensions des baies.

### **Portes :**

- les portes d'entrée seront en bois et restaurée à l'identique du modèle d'origine.

- les portes d'entrées seront peintes dans des couleurs sombres ou pastels, les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis, sont à exclure.

### Remarques d'ordre général

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.

Un certain nombre de maisons et de villas ont été construites durant cette période. Ces maisons sont d'une grande diversité au niveau de leur volumétrie, la forme de leur toiture et leur type de couverture.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer, pour ces toitures, les prescriptions édictées ci-après :

### Toiture à deux pans :

#### Couverture :

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### Lucarnes et châssis de toit :

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.

- les lucarnes d'origine devront être conservées avec les revêtements d'origine sur leurs jouées.

- les lucarnes de toit, lorsqu'elles ne sont pas d'origine ou préexistantes, seront limitées à 2 par pan principal. En fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

- les couvertures d'origine des lucarnes seront conservées, elles pourront également être recouvertes de tuiles mécaniques identiques à la couverture de la toiture de la maison.

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux par pan de toiture (pas sur les croupes ou demi-croupes). Ils seront alignés horizontalement dans la partie basse de la toiture, le long de l'égoût de toit et ils seront axés sur les percements ou les trumeaux des baies de la façade.



*n°1-3-5 rue du Petit-Paris : façade mixte avec pignon sur rue (2 toitures à 2 pans, l'un avec faîtage perpendiculaire à la rue, et l'autre avec faîtage parallèle).*



*n°11 rue Lamartine : toit à 2 pans avec demi-croupes et faîtage parallèle à la rue, recouvert de tuiles mécanique à double côtes. Les jouées des lucarnes sont recouvertes d'ardoises en écailles rouges posées à la schuppen (à la "vieille allemande").*



*n°2 rue de Deux-Ponts : lucarnes à frontons (triangulaires et cintré) en pierre, d'origine, à conserver.*

### **Toiture à pans brisés (avec terrasson et brisis) :**

#### **Couverture :**

- la couverture sur la partie en terrasson (partie supérieure) sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.
- la couverture sur le brisis sera réalisée en ardoises rectangulaires posées à la française (pas de shingle).
- la ligne de bris sera traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes d'origine devront être conservées.
- il ne pourra y avoir de lucarnes ou de châssis de toit sur le terrasson
- les châssis de toit seront interdits.
- pour la restauration des lucarnes-frontons en pierre il conviendra de se référer aux prescriptions concernant les éléments en pierre des façades.
- les lucarnes d'origine devront être conservées avec les revêtements d'origine sur leurs jouées.

### **Toiture avec grand volume saillant, axial et formant lucarne :**

#### **Forme et volumétrie :**

- l'étage de combles formant lucarne devra conserver sa toiture à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue. Lorsque cette toiture possède des éléments de charpente décoratifs ceux-ci devront être conservés et rester visibles.

#### **Couverture :**

- les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes d'origine pourront être conservées.
- les châssis de toit ne seront pas autorisés sur ce type de toiture.



*n°35 rue des Muguets : ce type de toiture a été souvent utilisé à Sarreguemines, au cours du XIX<sup>e</sup> siècle allemand. Le XX<sup>e</sup> siècle allemand en produira beaucoup moins.*

### Maçonnerie :

- se référer aux prescriptions générales.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, à deux ou trois vantaux selon la largeur de la baie, sans petit-bois, et sans imposte (sauf lorsque les fenêtres d'origine encore en place en possèdent ou lorsque les fenêtres sont de grande hauteur).
- les fenêtres à un seul vantail ne seront pas autorisées.
- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

#### Volets :

- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.

### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries (balcons, garde-corps), devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.
- les antennes paraboliques devront être invisibles du domaine public (interdites en façades).



*n°2-4 rue des Tirailleurs : modèle de fenêtre d'origine, à 3 vantaux avec petit-bois imitant une traverse d'imposte.*



*n°35 rue des Muguets*



*n°132 rue de la Montagne (1913) : les grès roses locaux sont souvent bigarrés (couleur mixte, rose et beige).*

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type D1



*n°6 rue Lamartine : ajout d'une véranda sur un balcon avec balustrade en pierre d'origine, non autorisé.*

*n°11 rue Lamartine : entrée latérale surélevée protégée par une marquise vitrée à ossature métallique autorisée.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°6 et 11 rue Lamartine**

- l'ajout d'une véranda moderne sur une maison ancienne et typique ne peut être accepté, par la rupture qu'il crée dans la volumétrie générale et par l'apport de matériaux insolites au milieu ambiant local.
- les marquises vitrées à ossatures métalliques pourront être conservées.



*n°31 allée des Châtaigniers : couverture en tuiles de fibro-ciment et rives de toit en zinc.*

**n°31 allée des Châtaigniers**

**Toiture :**

**Couverture :**

- en cas de réfection complète de la toiture, les couvertures en plaques de fibro-ciment pourront être remplacées par une couverture identique (tuiles de fibro-ciment, sans amiante) ou par des tuiles mécaniques à doubles côtes en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup> à condition que ce matériau ait été utilisé sur les toitures voisines et si la charpente existante est dimensionnée pour.
- les rives de toit seront traitées en ruellées sans débords au mortier de chaux, (sans planches de rive, sans zinguerie et sans tuiles de rive à rabat).

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type D1

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°2 rue Lamartine**

On retrouve les mêmes caractéristiques architecturales sur cette maison que les autres de cette même période : couverture en tuiles mécaniques à double côtes en terre cuite, façade enduite, éléments de modénature en pierre, balcon avec ferronnerie, grandes baies rectangulaires ou cintrées, fenêtres à deux ouvrants avec fenêtre d'imposte, volets roulants sans caisson apparent.

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- les tons pastel seront autorisés sur les bâtiments de cette période. Les teintes vives ne seront pas autorisées.

**Modénature :**

- les éléments de modénature en pierre, peints dès l'origine, pourront rester peints, sinon ils devront rester naturels.

**n°42 avenue Foch**

Cette maison est quelque peu atypique compte-tenu de sa volumétrie avec quatre façades-pignons, sa toiture en double bâtière à pans brisés, croupes et demi-croupes, sa couverture en tuiles plates biberschwanz, ses outeaux et la finition rustique au jeté-truelle de son enduit de façades.

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la forme et volumétrie de la toiture devra être conservée sans modification possible (lucarnes à conserver en l'état).

**Couverture :**

- la couverture en tuiles plates, modèle biberschwanz, devra être conservée.

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- la finition au jeté-truelle de l'enduit devra être conservée.



*n°2 rue Lamartine : exemple d'une teinte bleu pastel possible, couleurs subordonnées à la composition de la façade.*



*n°42 rue du Maréchal Foch : les différences par rapport aux autres maisons de sa catégorie : volumétrie, toiture, couverture, lucarnes, finition de l'enduit.*



*n°45 rue du Parc (Villa Brühne) : son entrée, située en pignon et donnant sur le parc municipal, se fait par un porche couvert par un balcon soutenu par deux colonnes aux chapiteaux ioniques.*



*n°45 rue du Parc (façade arrière)*



*n°7 rue Joffre (1908) : un grand soin des détails a été apporté aux éléments de modénature en pierre (encadrements des baies et de l'entrée, et pourtour du pignon aux arêtes adoucies par vagues).*

### **n°45 rue du Parc**

Cette maison possède toutes les caractéristiques architecturales des maisons de cette catégorie concernant ses façades sur rue et donnant sur le Parc mais sa façade arrière entièrement réalisée en pierre de taille apparente lui confère un système constructif hybride.

Concernant cette maison, il conviendra donc d'appliquer les prescriptions liées à cette catégorie D1, mais également les prescriptions concernant les maisons de la catégorie D4 pour la façade arrière.

#### **Toiture :**

##### **Couverture :**

- la sous-face des débords de toit ne devra pas être close par des caissons (les abouts de chevrons devront rester apparents).

#### **Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronnerie des grilles et des garde-corps des balcons devront être conservés à l'identique des modèles d'origine encore en place.

### **n°7 rue Joffre**

Tous les encadrements des baies sont réalisés en pierre (calcaire beige) sculptés de motifs géométriques losangés. La porte d'entrée d'origine en bois sculpté surmontée d'un oculus est également encadrée de pierre de taille. Même les lucarnes en toitures de modèle cintré participent harmonieusement à la composition de la façade en lien avec les autres éléments de modénature.

#### **Toiture :**

##### **Couverture :**

- la toiture et les lucarnes conserveront leur type de couverture actuelle (ardoises rectangulaires).
- tous les éléments de modénature en pierre devront être conservés naturels (ni enduits, ni peints).

#### **Maçonnerie :**

##### **Enduit et peinture :**

- la façade sera peinte dans des tons pastel.

#### **Menuiseries :**

- toutes les menuiseries d'origine en bois seront conservées. Les fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001) et la porte avec son oculus dans une couleur sombre (tons bois à exclure).

#### **Percements :**

- la forme des baies d'origine devra être conservée.

### n°13 rue des Vosges

Cette maison, de style Art nouveau est quelque peu atypique par rapport aux autres compte-tenu de sa volumétrie avec ses deux façades, l'une horizontale et l'autre verticale avec pignon. Dotée d'une modénature sobre, elle en conserve quelques éléments d'origine comme le mascarón et le garde-corps en fer-forgé du balcon.

#### Toiture :

##### **Couverture :**

- le brisis sera recouvert d'ardoises rectangulaires posées à la française.

#### Maçonnerie :

##### **Enduit et peinture :**

- la façade sera peinte dans des tons blanc cassés ou beiges clairs.



*n°13 rue des Vosges (1909) : deux toitures différentes (avec faitage parallèle à la rue et l'autre perpendiculaire), dessus-de-porte cintré, percé d'oculi.*

### n°11 rue du Lycée

La particularité de cette façade réside dans le travail ornemental de l'enduit associé à un soubassement et des encadrements de grès rose.

#### Maçonnerie :

##### **Enduit et peinture :**

- les écussons en pierre dans l'enduit sur les allèges des baies du second étage devront être conservés et restaurés.

- l'enduit strié avec faux joints imitant la pierre au rez-de-chaussée devra être restitué en cas de réfection, il participe à la composition de la façade.



*n°11 rue du Lycée*



*n°3 rue Albert 1<sup>er</sup> : une modénature très riche, des balcons soutenus par des corbeaux sculptés en pierre et des colonnes au chapiteau ionique, ordre classique très utilisé dans l'architecture allemande.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

#### **Bâti remarquable : n°3 rue Albert 1<sup>er</sup>**

Cette villa cossue est parfaitement conservée dans son état d'origine avec ses menuiseries, les garde-corps de ses balcons et ses persiennes métalliques à lames brisées.

#### **Maçonnerie :**

- les sous-faces en pierre du débord de toit et des balcons devront rester apparentes (soffites à caissons).
- les balcons soutenus par des colonnes au chapiteau ionique et des corbeaux sculptés ainsi que la façade de l'étage de comble en pierre, avec son fronton et ses ornements, devront être préservés.

#### **Enduit et peinture :**

- la teinte d'origine gris-foncée de l'enduit pourra être conservée.

#### **Menuiseries :**

##### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront conserver le modèle en place (les fenêtres du rez-de-chaussée respectant les partitions d'origine, elles devront être prises comme modèle), en cas de double vitrage, les petit-bois seront collés sur la face extérieure au minimum et non comprise entre les deux lames de verre.
- les fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

##### **Ferronneries :**

- les grilles en fer-forgé de la clôture d'origine et des garde-corps des balcons devront être conservés.

### n°49 rue de Bitche (Neunkirch)

#### Toiture :

##### Couverture :

- la couverture actuelle réalisée en tuiles plates modèle biberschwanz pourra être conservée. En cas de réfection complète de la couverture, les tuiles mécaniques à double côtes en terre cuite de teinte rouge naturelle seront autorisées.

##### Lucarnes et châssis de toit :

- le fronton de grès rose en toiture, formant lucarne, devra être conservé.

#### Menuiseries :

- le modèle d'origine des menuiseries en place, de même que le portail d'entrée, devront être conservés à l'identique.

#### Fenêtres :

- les modèles de menuiseries divisés en trois vantaux avec fenêtre d'imposte devront être conservés avec les profils les plus fins possibles comme ceux en place actuellement. Ces menuiseries seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

#### Ferronneries :

- la marquise vitrée à ossature métallique devra être conservée en l'état.

- les grilles en fer-forgé de la clôture d'origine devront être conservées, elles seront peintes dans une teinte sombre.



*n°49 rue de Bitche : baies carrées avec encadrements en grès rose de modèle récurrent sur les maisons de cette période, de même que le bow-window couronné d'un balcon avec balustrade en grès rose.*





### Toiture à deux pans :

#### **Couverture :**

- ces toitures devront conserver leur type de couverture d'origine.
- dans le cas d'une réfection complète celle-ci pourra également être remplacée par des tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- en cas de création de lucarnes de toit elles seront réalisées selon le modèle en bâtière ou à fronton, le modèle rampant sera possible (mais pas le modèle contemporain jumelé).
- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm et les lucarnes seront limités à deux par pan de toiture ou à trois maximum côté rue lorsque la façade possède au moins cinq travées de baies. En fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les châssis de toit seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).
- la mixité châssis de toit et lucarnes sur un même pan de toiture sera interdite.

### Toiture à pans brisés (avec terrasson et brisis) :

#### **Couverture :**

- la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaires posées à la française.
- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.
- la partie en terrasson devra conserver son type de couverture d'origine, dans le cas d'une réfection complète celle-ci pourra également être remplacée par des tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes d'origine devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle originel.
- les châssis à tabatière d'origine, posés sur le terrasson, pourront être conservés, dans ce cas ils ne devront pas être modifiés ou agrandis.
- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur les toitures avec brisis et terrasson.



n°7-9 rue de la Gare



n°1 place de la Gare



n°13 rue du Lycée



n°17 rue Clémenceau

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- tous les motifs en surépaisseur d'enduit (allèges des baies du deuxième étage, bandeau sous la corniche et pilastres) devront être conservés. Ils seront peints dans une teinte différente que le fond de la façade.

**Ferronneries :**

- les garde-corps en fer-forgé des balcons devront être conservés et peints dans une teinte sombre.



n°1 rue Pierre Haffner

**Menuiseries :**

- elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Fenêtres :**

- les fenêtres devront être en bois, à deux ou trois ouvrants à la française, selon les dimensions des baies et sans partitions avec petits bois (sauf sur les fenêtres d'imposte lorsqu'elles en possèdent).

**Volets :**

- les volets battants en bois sur ce type d'immeubles ne seront pas autorisés.

- les persiennes métalliques à lames brisées, seront autorisées, il conviendra de les entretenir et de les repeindre si nécessaire dans une teinte gris anthracite (RAL7015) ou blanc cassé (RAL 9001).



n°2 rue Pierre Haffner



n°3 rue Pierre Haffner

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type D2

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°2A rue de la Chapelle**

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- la façade ne devra pas être enduite, celle-ci est réalisée en pierre de taille peinte vraisemblablement depuis l'origine.
- cette façade sera peinte à l'aide d'une peinture minérale à la chaux ou aux silicates dans des tons pastels.

**Modénature :**

- les pilastres cannelés en pierre avec chapiteaux corinthiens devront être conservés et restaurés à l'identique.
- les spots lumineux installés au-dessus des baies du premier étage pour éclairer la devanture devront être supprimés.

**Menuiseries :**

- le modèle en place des menuiseries en bois devra être conservé. Elles devront être peintes en blanc cassé (RAL 9001), les tons bois et le blanc pur sont à proscrire.



n°2A rue de la Chapelle

**n°6A rue des Espagnols**

**Toiture :**

**Couverture :**

- la sous-face des débords de toit conservera ses caissons en bois peint dans une teinte sombre (les tons bois ou blancs seront proscrits).

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- les guirlandes de pierre sculptées conserveront leur teinte sable-beige actuelle.



n°6A rue des Espagnols (1911)



*n°1 rue du Palais*

### **n°1 rue du Palais**

#### **Toiture :**

##### ***Forme et volumétrie :***

- la forme de la toiture avec sa forte pente et sa tourelle coiffée d'une coupole devra être conservée dans son état actuel, sans modification possible.

##### ***Couverture :***

- les couvertures seront réalisées en ardoises rectangulaires, posées à la française.

##### ***Lucarnes et châssis de toit :***

- les lucarnes rampantes jumelées, de modèle contemporain (non d'origine) pourront être tolérées.  
- l'installation de châssis de toit ou de lucarnes sur ces toitures sera interdite.



*n°3 rue du Palais*

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type D2 ★

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

n°6 rue de la Chapelle

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- l'élément architectural saillant de la façade composé d'un oriel avec sa baie entourée de colonnes au chapiteau corinthien, d'un fronton triangulaire et de son décor en céramique peinte devra être conservé à l'identique (modèle originel).

- tous les éléments de décors en céramique peinte devront conserver leur modèle originel et être restaurés à l'identique.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres actuelles pourront être conservées, elles devront être peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Volets :**

- les volets roulants seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent en façade. Ils devront être en bois ou en aluminium laqué.

**Portes :**

- la porte d'origine en bois avec son fenestron en verre gravé devra être conservée à l'identique. Elle sera peinte dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois sont à proscrire).



n°6 rue de la Chapelle : influence de l'Art Nouveau allemand



n°6 rue de la Chapelle, détails de modénature et porte d'origine

n°1 rue Raymond Poincaré

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les deux seules fenêtres aux menuiseries d'origine en bois, situées au premier étage de cet immeuble devront être conservées, elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001). Elles devront servir de modèle en cas de remplacement des autres fenêtres de l'immeuble.

- toutes les autres menuiseries devront être peintes également en blanc cassé (RAL 9001), les tons bois et le blanc pur sont à proscrire.

- pour les devantures commerciales occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble, il conviendra de se référer à la fiche de prescriptions concernant les devantures.



n°1 rue Raymond Poincaré



n°34 rue Alexandre de Geiger (1905), Theodor Fischer architecte.

### n°34 rue Alexandre de Geiger

#### Toiture :

##### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes de toit ne seront pas autorisées sur ce bâtiment.

#### Maçonnerie :

##### **Enduit et peinture :**

- l'enduit du fond de façade sera peint dans des tons beige-sable ou des tons pastel.

- les baguettes d'angles utilisées comme finition d'angle des enduits ne sont pas d'origine et devront être supprimées.

#### Modénature :

- tous les éléments de modénature en pierre (mascarons à têtes d'animaux, décors à cassettes, frises à motifs de lambrequin...) ainsi que les décors en céramique devront être conservés dans leur état d'origine et rester naturels (ni enduits, ni peints).



n°34 rue Alexandre de Geiger (1905), détails de modénature.

### n°18 rue Pauline

#### Ferronneries :

- les garde-corps des balcons en demi-cercle devront être conservés à l'identique du modèle originel en place actuellement.

- les évacuations des eaux pluviales des balcons devront être conservés à l'identique.



n°18 rue Pauline, Theodor Fischer architecte. (détail porte et balcon)

### Toiture à deux pans :

#### Couverture :

- ces toitures seront couvertes par des tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.
- les rives de toit seront traitées en ruellées sans débords au mortier de chaux, (sans planches de rive, sans zinguerie et sans tuiles de rive à rabat).

#### Lucarnes et châssis de toit :

- Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis en toitures.
- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux par pan de toiture. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
  - les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).
  - les lucarnes de toit seront interdites.

### Toiture à pans brisés (avec terrasson et brisis) :

#### Couverture :

- la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaires posées à la française.
- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.
- la partie en terrasson devra être couverte par des tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- les lucarnes d'origine devront être conservées.
- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur les toitures avec brisis et terrasson.



n°17 rue du Bac (1910)



n°1 rue de la Montagne



n°19 rue du Lycée



n°56 rue du Petit-Paris



n°1A rue Pasteur

### **Maçonnerie :**

- ces façades en briques ont été conçues dès l'origine pour rester apparentes, celles-ci ne devront donc pas être enduites ou recouvertes d'une isolation extérieure.
- les briques devront rester apparentes, ne pas être peintes et ne pas recevoir de traitement hydrofuge.
- en cas de dégradation et de remplacement, les briques pourront être retournées si leur état le permet ou être remplacées par de nouvelles de dimensions et de teinte identique.
- les différents coloris, motifs, type de pose, des briques utilisés sur un même bâtiment, devront être respectés car ils participent à la composition de la façade.
- les joints seront en retrait (joints creux) et seront réalisés au mortier bâtard de chaux et de ciment.

### **Modénature :**

- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique teinté dans la même couleur que la pierre utilisée et devront effleurer le parement (joints pleins relavés à l'éponge).

### **Menuiseries :**

#### **Fenêtres :**

- les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française, sans petit-bois, avec fenêtre d'imposte possible. Les fenêtres en bois à un seul vantail seront aussi autorisées (mais pas en métal ou en PVC) lorsque la largeur de la baie est inférieure à 80cm.

#### **Volets :**

- les volets battants seront interdits.
- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.

CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●) type D3

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

n°1A rue Pasteur

**Toiture :**

**Couverture :**

- les couvertures en plaques de fibro-ciment, en cas de réfection complète de la toiture, pourront être remplacées par une couverture identique (tuiles de fibro-ciment, sans amiante) ou par des tuiles mécaniques à doubles côtes en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup> à condition que ce matériau ait été utilisé sur les toitures voisines.

- les rives de toit seront traitées en ruellées sans débords au mortier de chaux, (sans planches de rive, sans zinguerie et sans tuiles de rive à rabat).



n°1A rue Pasteur

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type D3

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

n°7 place Sibille

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes d'origine devront être conservées.  
- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur cette toiture.  
- les jouées des lucarnes conserveront leur revêtement actuel réalisé en ardoises schuppen posées à la vieille allemande.



n°7 place Sibille (1907) : toiture avec grand volume saillant, formant fronton.

CAS PARTICULIERS : bâtiment remarquable type D3 ★



n°3-5 place du Marché



n°3-5 place du Marché

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°3-5 place du Marché**

**Toiture :**

***Lucarnes et châssis de toit :***

- les lucarnes-frontons en grès rose devront impérativement être conservées en l'état avec toute leur modénature en pierre.

**Menuiseries :**

***Fenêtres :***

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (RAL 9001), et pourront n'avoir qu'un seul vantail à condition d'avoir des sections les plus fines possibles.

### Toiture à deux pans :

#### **Couverture :**

- ces toitures seront couvertes par des tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes de toit déjà existantes devront être conservées.
- dans le cas où la toiture posséderait déjà des lucarnes de toit, l'installation de châssis de toit sera interdit.



*n°4 square Thomas Wilson*

### Toiture à pans brisés (avec terrasson et brisis) :

#### **Couverture :**

- la partie en brisis sera couverte d'ardoises rectangulaires posées à la française ou d'ardoises en écailles posées à la schuppen (vieille allemande) selon le modèle d'origine qui devra être respecté.

- la ligne de bris devra être traitée avec un boursault recouvert de zinc prépatiné.
- la partie en terrasson devra conserver son type de couverture d'origine (tuiles mécaniques à double côtes en terre cuite ou ardoises).

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes d'origine devront être conservées.
- les châssis de toit et lucarnes autres que celles existantes ne seront pas autorisés sur ces toitures.



*n°3-5 place Sibille*



*n°5 place Sibille (1908) : ardoises schuppen sur brisis, clocheton et jouées des lucarnes.*



n°2 rue du Parc (1908)

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique teinté dans la même couleur que la pierre. Ils devront effleurer le parement (joints pleins relavés à l'éponge). Les joints seront des joints maigres ou tirés à la pointe.
- les pierres de parement ne seront pas autorisées.

**Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries (balcons, garde-corps), devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- sans connaissance du modèle d'origine, les fenêtres devront être en bois, à deux ouvrants à la française, sans petit-bois et avec fenêtre d'imposte dotée d'une battée centrale.

**Volets :**

- les volets battants seront interdits.
- les persiennes métalliques à lames brisées, déjà en place, pourront être conservées.



n°36 rue du Parc



n°37 rue du Parc

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type D4

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°12 rue de Verdun**

Il s'agit d'un des plus petits immeubles bourgeois (R+2 sur 3 travées seulement) construit tout en pierre de taille dans le centre ancien de Sarreguemines. Les proportions de cet immeuble, ainsi que la pierre calcaire de couleur gris-beige utilisée sont assez atypiques.



*n°12 rue de Verdun*

**n°28 rue Jacques Roth**

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- les pierres de taille cannelées, formant pilastres, devront être conservées et rester naturelles de même que tous les éléments en pierre.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries en bois devront être conservées ou restaurées à l'identique. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- pour les deux travées de baies étroites centrées en façade, les menuiseries en bois seront à un seul vantail (avec traverse d'imposte conservée).



*n°28 rue Jacques Roth*



n°30 route de Nancy

### **n°30 route de Nancy**

Par rapport aux autres maisons aux façades en pierres de taille ravalée (parement lisse) cette maison possède un appareillage de pierre de taille à bossage rustique.

#### **Toiture :**

##### **Couverture :**

- la couverture en tuiles de terre cuite plates, modèle biberschwanz, devra être conservée.
- la sous-face des débords du toit sera fermée par caissons en bois peints en blanc cassé (RAL 9001) ou dans des tons pastels
- les planches de rive en bois et les volets battants à grands cadres en bois seront également peints en blanc cassé (RAL 9001) ou dans des tons pastel.

#### **Menuiseries :**

##### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront conserver leur partition actuelle avec petit-bois. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001). Les tons bois et blanc pur ne seront pas autorisés.

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type D4 ★

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

n°9 rue des Généraux Crémer

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les jouées des lucarnes devront conserver leur couverture actuelle (ardoises rectangulaires).

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries en bois devront être conservées ou restaurées à l'identique. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Portes :**

- le portail d'entrée d'origine en bois sculpté avec fenestron et imposte protégé par des ferronneries stylisées, devra être conservé et restauré à l'identique. Il sera peint dans une teinte foncée ou pastel (les tons bois et blancs sont à proscrire), de même que les menuiseries d'origine en bois.

**Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronnerie d'origine devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.



n°9 rue des Généraux Crémer (1905)



n°9 rue des Généraux Crémer



*n°6 square Thomas Wilson*

## n°6 square Thomas Wilson

### **Toiture :**

#### **Couverture :**

- la couverture d'origine du terrasson et du brisis réalisé en tuiles terre cuite plates modèle biberschwanz, de teinte rouge naturelle, devra être conservée et restaurée à l'identique.

### **Menuiseries :**

- les menuiseries (fenêtres et imposte de la porte d'entrée) devront être en bois et restaurées à l'identique des modèles d'origine. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- la porte d'entrée sera en bois et restaurée à l'identique du modèle d'origine. Elle sera peinte dans une teinte foncée (les tons bois sont à proscrire).

### **Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronnerie d'origine devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.



*n°6 square Thomas Wilson, détails de loggia et du balcon*

### Toitures :

#### Couverture :

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes avec 12 tuiles au m<sup>2</sup>, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.
- les abouts de chevrons et de pannes en sous-face des débords de toit devront rester apparents (pas de caissons en bois) et seront peints en blanc cassé (RAL 9001).

#### Lucarnes et châssis de toit :

- les tabatières existantes seront conservées dans leurs dimensions actuelles.



n°2 Closerie des Lilas : maison en série de type 1

### Toiture à deux pans :

#### Couverture :

- les rives de la toiture débordante seront traitées avec des planches de rive et tuiles de rive à rabat.
- les annexes en pignon conserveront leur toiture monopente couverte dans le même matériau que la toiture principale.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux par logement et pan de toiture. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).
- les lucarnes de toit seront interdites.

### Toiture en double bâtière avec demi-croupes en pignons :

#### Couverture :

- les rives de toit seront traitées par planches de rive peintes en blanc cassé (RAL 9001), de même que la sous-face des débords de toit.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- compte-tenu de l'éclairage des combles par cinq baies en pignon, et deux baies sur les façades avant et arrière, l'installation de châssis sur ces toitures ne sera pas autorisée.
- les lucarnes de toit seront interdites.



n°11 Closerie des Lilas : maison en série de type 2



n°10 Closerie des Lilas : maison en série de type 3



n°7 Closerie des Lilas : maison en série de type 2  
Les antennes paraboliques devront être invisibles du domaine public (interdites en façades).



n°8 Closerie des Lilas : maison en série de type 2

### Toiture en T :

#### Forme et volumétrie :

- l'étage de combles avec pignon axial en façade avant, devra conserver ses éléments de charpente apparents.

#### Couverture :

- les rives de toit seront traitées par planches de rive peintes en blanc cassé (RAL 9001), de même que la sous-face des débords de toit.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- compte-tenu de l'éclairage des combles par deux grandes baies en pignon, et deux autres en façade avant, l'installation de châssis sur le pan de toiture avant ne seront pas autorisés.

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm, autorisés sur le pan arrière de la toiture principale, seront limités à deux par logement. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture.

- les châssis devront être encastrés dans le plan de toiture (pas de costières apparentes).

- les lucarnes de toit seront interdites.

### Maçonnerie :

#### Modénature :

- en cas de dégradation, les briques pourront être retournées si leur état le permet ou être remplacées par de nouvelles de dimensions et de teinte identique.

### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries (balcons, garde-corps), devront être conservés, entretenus et peints dans une teinte foncée.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, à deux vantaux, sans petit-bois et sans imposte. Les fenêtres en bois à un seul vantail pourront toutefois être acceptées.

- les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

#### Volets :

- les volets roulants en bois ou en métal devront être de couleur blanc cassé (RAL 9001).

- les persiennes métalliques à lames brisées ne seront pas autorisées sur ce type de bâti, de même que les volets battants.

## Prescriptions architecturales pour les bâtiments de l'Entre-Deux-Guerres

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- Toiture (*forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit*)
- Maçonnerie (*modénature, enduit et peinture*)
- Menuiseries (*portes, fenêtres et volets*)

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE E (E1, E2, E3)

### Sont interdits :

#### - Les enduits ciments

Les enduits à base de ciment sont complètement hermétiques et ne laissent pas respirer les murs, ils prennent au piège l'humidité dans le bâtiment, ce qui cause des désordres sanitaires sur les parois intérieures et extérieures (fissurations et craquelures de l'enduit avec décollement par plaques) et fragilisent la structure des murs.

#### - L'isolation extérieure

Elle ne se justifie pas dans le bâti ancien car les murs épais de ces maisons anciennes suffisent à en assurer l'isolation. Pour en améliorer la performance thermique, il est indispensable d'étudier les caractéristiques constructives, des procédés et matériaux utilisés pour l'isolation et le chauffage, en fonction des habitudes et besoins des occupants. Elle pourra être autorisée sous réserve de fournir une étude thermique et sous réserve du respect de la cohérence de l'alignement urbain (épaisseur maximale de l'ITE : 10 cm).

#### - Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures

### Sont autorisés :

#### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Ils sont autorisés sous réserve de fournir un diagnostic thermique.

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



n°17 rue Pauline (type E1)



n°21 rue du Général Mangin (type E2)



Maisons rues St-Joseph & Ste-Thérèse (type E3)

### **Toiture :**

#### **Forme et volumétrie :**

- la forme et volumétrie des toitures devront être conservées et ne pourront être modifiées.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.

### **Maçonnerie :**

#### **Enduit et peinture :**

- dans le cas d'un nettoyage des façades, il conviendra de procéder par hydrogommage afin d'éviter les infiltrations au coeur des maçonneries anciennes.

- l'enduit devra être réalisé de façon traditionnelle (le seul garant d'une bonne qualité et d'une bonne tenue dans le temps), au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment (afin de favoriser l'évaporation des vapeurs d'eau dans le mur), posé en trois passes à la truelle, avec une finition feutrée ou par tout autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent.

- l'enduit ne devra pas recevoir de traitement hydrofuge, cela afin de laisser respirer la maçonnerie ancienne et assurer sa bonne tenue dans le temps.

- si la façade a été réalisée avec un enduit-ciment de mauvaise tenue, causant des désordres sanitaires visibles, il conviendra de le piquer entièrement afin de refaire un enduit traditionnel, laissant respirer le mur.

- en cas de modénature, l'enduit devra être en retrait de quelques millimètres par rapport au nu de tous les éléments de modénature en pierre, en particulier pour les encadrements de baies et de portes.

#### **Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre et en béton devront être conservés, restaurés (passivation des fers à béton si nécessaire) ou être refaits à l'identique du dessin originel en respectant les corps de moulure.

- tous les éléments en pierre de taille devront rester naturels, ils ne devront pas être enduits, peints ou recevoir de traitement hydrofuge.

- tous les éléments en pierre de taille encrassés seront nettoyés, par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques (sablage, ponçage, layage, bouchardage...) sont proscrits. parements, calepinage et modénature de la pierre.

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE E (E1, E2, E3)

- le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture), en respectant les lits, parements, calepinage et modénature de la pierre.
- les petites restaurations pourront être réalisées au mortier de chaux finement taloché ou à la résine époxy de même couleur que la pierre.
- les petites restaurations des éléments en béton pourront être réalisées au ciment-colle.

### **Menuiseries :**

- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les fenêtres d'origine en bois, devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique en respectant le modèle en place. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### **Portes :**

- les portes d'origine en bois ou en métal, seront conservées, restaurées et peintes dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois ou blancs sont à proscrire).

## CAS PARTICULIERS : maisons ayant subi des transformations (●)

### **Remarques d'ordre général**

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.



## Toiture en L :

### Couverture :

- la couverture d'origine devra être conservée ou refaite à l'identique (tuiles plates modèle biberschwanz en terre cuite de teinte rouge naturelle, ou en tuiles mécaniques à double côtes, en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup>).
- les rives de toit en pignon seront traitées par planche de rive en bois peint en blanc cassé (RAL 9001) ou dans la même teinte que la façade.

### Lucarnes et châssis de toit :

- les lucarnes d'origine encore en place devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique du modèle originel.
- lorsque la toiture ne possède pas de lucarne ou de châssis, il pourra être autorisé la pose d'une lucarne de toit (modèle en bâtière traditionnelle) ou d'un châssis de toit, en façade sur rue.



n°38 rue André Schaaff

## Toiture à deux pans avec faitage parallèle à la rue :

### Couverture :

- se référer aux prescriptions de la toiture en L.
- la sous-face des débords de toit sera close par caissons en bois peints en blanc cassé (RAL 9001) ou dans la même teinte que la façade.

### Lucarnes et châssis de toit :

- lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.
- les lucarnes de toit, lorsqu'elles ne sont pas d'origine ou préexistantes, seront limitées à 2 par pan principal. En fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- les châssis de toit seront limités en dimensions à 78cmx98cm, ils seront alignés horizontalement dans la partie basse de la toiture, le long de l'égout et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture (pas de costières apparentes).
- les tabatières existantes seront conservées dans leurs dimensions actuelles.



10-12 route de Nancy



n°2 rue Victor Hugo



n°3 rue du Général Houchard

### Toiture à quatre pans :

#### **Couverture :**

- la couverture d'origine devra être conservée ou refaite à l'identique (tuiles plates modèle biberschwanz en terre cuite de teinte rouge naturelle, ou en tuiles mécaniques à double côtes, en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup>).
- la sous-face des débords de toit sera close par caissons en bois peints en blanc cassé (RAL 9001) ou dans la même teinte que la façade.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes de toit d'origine devront être conservées.
- lorsque la toiture ne possède pas de lucarne, de châssis, ou de volume saillant en toiture, il pourra être autorisée la pose de châssis de toit, limités à deux maximum par long pan de toiture.

### Toiture à deux pans avec avant-corps axial débordant :

#### **Couverture :**

- la couverture d'origine devra être conservée ou refaite à l'identique (tuiles mécaniques à double côtes, en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup>).
- la sous-face des débords de toit sera close par caissons en bois peints en blanc cassé (RAL 9001) ou dans la même teinte que la façade.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes de toit d'origine devront être conservées.
- les châssis de toit et lucarnes, autres que ceux existants, ne seront pas autorisés.

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- l'enduit sera peint à l'aide d'une peinture minérale à la chaux ou aux silicates dans des tons gris clair à beige clair (les teintes pastel sont réservées pour les bâtiments de l'annexion et les couleurs vives sont interdites).

**Modénature :**

- les éléments de modénature en béton devront conserver leur teinte gris-ciment naturelle (ils pourront également être peints dans des tons gris clair).

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois, à deux ou trois vantaux (selon la largeur de la baie), sans division par petit-bois (sauf les modèles d'origine dont les vantaux peuvent être partitionnés en petits-carreaux).

**Volets :**

- les volets battants ne seront pas autorisés sauf si la maison en possédait à l'origine. Dans ce cas ils seront en bois, et peints dans des tons sombres ou pastels.

- les volets roulants en bois ou en métal seront autorisés, ils seront peints dans des tons gris (RAL 7000-7001-7004-7035-7040-7042), de même que les persiennes métalliques à lames brisées qui pourront être conservées.



*Rue du Blauberg*



*n°28-30 rue Jean-Jacques Kieffer*



*n°3-5 rue Douaumont*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°3 à 9 rue Douaumont**

**Percements :**

- le format et les proportions des baies rectangulaires d'origine devront être conservés.

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- les enduits devront être réalisés à base de mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment, avec une finition talochée fin.

- l'enduit sera peint dans des tons gris ou beige clair, avec une peinture minérale à la chaux ou aux silicates. Les teintes pastel pourront également être autorisées.

**Menuiseries :**

**Volets :**

- les volets battants en bois, d'origine devront être conservés et peints dans des teintes sombres ou pastels (les tons bois ou blancs sont à proscrire).



*n°7-9 rue Douaumont*

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type E1

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°4 rue Victor Hugo**

**Toiture :**

**Couverture :**

- la couverture d'origine devra être conservée. Dans le cas d'une réfection complète d'une couverture en plaques de fibro-ciment, celle-ci pourra être remplacée par une couverture identique (plaques de fibro-ciment sans amiante) ou par une couverture en tuiles mécaniques à double côtes, en terre cuite de teinte rouge naturelle avec un minimum de 12 tuiles au m<sup>2</sup> si la charpente existante est dimensionnée pour.



*n°4 rue Victor Hugo*

**n°1 rue Auguste Thomire**

Cette maison est quelque peu atypique par rapport aux autres maisons de l'Entre-Deux-Guerres car elle a été construite dans le style allemand de la période de l'Annexion.

Il conviendra donc d'appliquer pour cette maison, les mêmes prescriptions que pour les maisons et villas urbaines du XX<sup>e</sup> siècle allemand (Fiche D1) avec les modifications suivantes :

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- la façade devra conserver sa teinte beige-sable naturelle ou sera peinte dans des tons sable à beige (pas de tons gris ou pastel).



*n°1 rue Auguste Thomire (1924)*



n°1 place des Fleurs (1934)

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

#### n°1 place des Fleurs

Cette villa cossue datée de 1934, a été construite dans le style néo-germanique de l'annexion allemande avec son bow-window surmonté d'un balcon avec balustrade en grès rose, son oriel d'angle coiffé d'une flèche polygonale et son volume saillant en toiture, bien qu'elle possède des éléments en béton (bandeaux et encadrements de baies).

#### Toiture :

##### **Couverture :**

- la flèche de l'oriel devra conserver sa couverture actuelle d'origine.
- les épis de faîtage d'origine en toiture devront être conservés.
- la sous-face des débords de toit ne devra pas être close par des caissons en bois.



n°34 rue des Muguets (1939), Théophile Dedun architecte.

#### n°34 rue des Muguets

Cette maison est très atypique par rapport à celles de l'Entre-Deux-Guerres car elle possède une architecture moderne avec ses toitures terrasses, ses jeux de volumes et de décrochés, ses fenêtres d'angle, ses garde-corps très sobres en métal et l'utilisation systématique du béton au lieu de la pierre.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les mêmes prescriptions que pour les maisons de cette catégorie, avec les modifications suivantes :

#### Toiture :

##### **Forme et volumétrie :**

- les toitures-terrasses devront conserver leur forme et revêtement d'origine.

#### Ferronneries :

- les éléments métalliques (garde-corps et portail) devront conserver leur modèle d'origine actuellement en place.

Un certain nombre d'immeubles ont été construits durant cette période. Ces immeubles urbains sont d'une grande diversité au niveau de la composition de leurs façades et de leur teinte, la forme de leur toiture, et leur modénature en pierre et en béton.

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les mêmes prescriptions édictées ci-après :

### Toiture à deux pans :

#### **Forme et volumétrie :**

- la surélévation des toitures ne sera pas autorisée.

#### **Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes, en terre-cuite de teinte rouge naturelle.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes existantes seront conservées (modèle rampant essentiellement), l'installation de nouvelles lucarnes ne sera pas autorisée.

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux maximum par pan de toiture. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.

- les châssis de toits devront être encastrés dans le plan de toiture (sans costières apparentes).

### Toiture à pans brisés (avec terrasson et brisis) :

#### **Forme et volumétrie :**

- la surélévation de ces toitures ne sera pas autorisée.

#### **Couverture :**

- les couvertures d'origine devront être conservées et restaurées à l'identique.

- sur le brisis, la couverture sera réalisée soit en tuiles écaillés à grand moule, soit en ardoises (modèles à écaillés ou rectangulaires).

- sur le terrasson la couverture pourra également être réalisée en tuiles mécaniques à double côtes, en terre-cuite, de teinte rouge naturel.

- la sous-face des débords de toit sera fermée par des caissons en bois, peints en blanc cassé (RAL 9001).

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit ne seront pas autorisés sur ces toitures.



n°2 square Thomas Wilson



n°6-8-10 rue Clémenceau



n°38-40 rue Clémenceau



n°6 quai du Chemin de Fer

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- les façades seront peintes à l'aide d'une peinture minérale à la chaux ou aux silicates dans des tons clairs ou pastel.

**Modénature :**

- les éléments en béton pourront être peints dans des tons clair ou pastel ou laissés dans leur ton gris-ciment naturel. Les couleurs devront être subordonnées à la composition des façades.

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- selon la largeur des baies, les menuiseries des fenêtres seront à deux ou trois vantaux, sans petit-bois. Il ne pourra y avoir de fenêtre d'imposte que dans le cas d'une grande baie verticale. Les ouvrants auront des rejets d'eau à fort profil et les menuiseries seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Volets :**

- les volets roulants en métal, seront autorisés sous réserve de pas avoir de caisson apparent en façade.



n°17-19 rue Sainte-Croix

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type E2

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°15 rue Sainte-Croix**

Cet immeuble est quelque peu atypique par rapport à ceux de l'Entre-Deux-Guerres car malgré son style Art-Déco, il a été construit à la Reconstruction.

Il conviendra, cependant, d'appliquer les prescriptions générales pour les immeubles de l'Entre-Deux-Guerre, avec les modifications suivantes :

**Toiture :**

**Couverture :**

- les rives de toit en pignon pourront être traitées par tuiles de rive à rabat (modèle actuellement en place).

**Maçonnerie :**

**Enduit et peinture :**

- la façade devra conserver sa teinte blanc cassée (RAL 9001).



n°15 rue Sainte-Croix



n°15 rue Sainte-Croix

**n°4 rue Pasteur, ancien cinéma**

Cet immeuble est quelque peu atypique par rapport à ceux de l'Entre-Deux-Guerres du fait de ses immenses baies aux vitres teintées aux reflets bleutés.

Il conviendra, cependant, d'appliquer les mêmes prescriptions pour cet immeuble, avec les modifications suivantes :

**Menuiseries :**

**Fenêtres :**

- les menuiseries des grandes baies vitrées devront conserver leur division actuelle en carreaux, et elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).



n°4 rue Pasteur

CAS PARTICULIERS : bâtiments remarquables type E2 ★



*n°4-6 rue Ste-Croix : la façade est entièrement réalisée en appareillage régulier de pierres de taille (grès beige) laissé naturel, seule la partie centrale du bow-window a été peinte.*



*n°4-6 rue Ste-Croix : les menuiseries d'origine en bois devront être conservées de même que les ferronneries de style art-déco. Les volets roulants sont parfaitement intégrés aux dimensions des baies.*

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les bâtiments remarquables qui suivent.

**n°4-6 place Sainte-Croix**

**Maçonnerie :**

**Modénature :**

- les joints seront exécutés au mortier de chaux hydraulique, sans adjonction de poudre de pierre. Ils devront affleurer le parement (joints pleins), sans bavures et relavés à l'éponge.

**Menuiseries :**

- les menuiseries en bois devront être conservées, restaurées à l'identique du modèle original et elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

**Volets :**

- les volets roulants en bois ou en aluminium peints en blanc cassé (RAL 9001) seront autorisés sous réserve de conserver une proportion verticale (deux volets par baies) et ils ne devront pas avoir de caisson apparent en façade.  
- les persiennes métalliques à lames brisées qui se replient de part et d'autre de l'ouverture contre les tableaux de la baie pourront être conservées.

**Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique.

Un grand nombre de maisons en série, de type Cité ouvrière, ont été construites durant cette période comme la Cité SNCF de la Closerie des Lilas et la seconde Cité des Faïenceries. Les maisons dans ces cités, sont souvent jumelées voire dotées de quatre appartements par maison. Elles sont construites avec des toitures et volumes différents mais elles ont également un certain nombre de points communs à partir desquels ont été établies les prescriptions suivantes :

### **Toiture :**

#### **Forme et volumétrie :**

- la surélévation des toitures ne sera pas autorisée.
- les volumes annexes accolés aux maisons auront une toiture monopente de même inclinaison et de même couverture que celle de la toiture principale.
- les auvents d'origine, protégeant les entrées seront conservés. Ils seront également couverts dans le même matériau que la toiture principale.
- les capotes en bâtière des cheminées d'origine devront également être conservées.

#### **Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes en terre cuite de teinte rouge naturelle.
- les débords de toit devront conserver les abouts de pannes apparents en sous-face de l'égout (pas de caissons) qui seront peints en blanc cassé (RAL 9001).
- les rives de toit en pignons seront traitées soit par planche de rive en zinc, soit par tuiles de rive à rabat.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à deux maximum par long pan de toiture ne disposant pas d'un volume saillant en toiture. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toits devront être encastrés dans le plan de toiture (sans costières apparentes).
- les lucarnes de toit seront interdites sur ces maisons.



*Maison de la Closerie des Lilas*



*n°21-23 rue Claire-Oster*



*n°2-4 rue Joseph*



n°23 Closerie des Lilas



n°14-16 rue Fabry

### **Maçonnerie :**

#### **Enduit et peinture :**

- l'enduit traditionnel sera réalisé au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable local, sans adjonction de ciment, posé en trois passes à la truelle, avec une finition talochée fin ou feutrée, de teinte beige-sable.
- l'enduit pourra être peint à l'aide d'une peinture minérale à la chaux ou aux silicates dans des tons beige clair à sable (ocre jaune, beige rosé), les teintes vives ne seront pas autorisées.

#### **Modénature :**

- les éléments en béton pourront être peints dans des tons plus clairs ou plus foncés que la façade.

### **Menuiseries :**

#### **Fenêtres :**

- les fenêtres seront en bois, à deux ouvrants à la française.

#### **Volets :**

- les volets battants en bois d'origine devront être conservés, ceux-ci seront de modèle à panneaux pleins à lattes verticales avec barres et écharpe. Ils devront être peints dans une teinte foncée ou pastel (les tons bois seront interdits).
- les volets roulants et les persiennes métalliques à lames brisées ne seront pas autorisés.

### **Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique et peints dans une teinte sombre.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type E3

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°15 & n°19 rue Claire Oster**

Ce type de maison est quelque peu différent des autres de par ses deux pignons donnant sur la façade principale avec ses deux entrées accolées protégées par un même auvent.

**Toiture :**

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit ne seront pas autorisés sur ce type de toiture

**Menuiseries :**

**Portes :**

- les portillons en bois des clôtures composés de lattes verticales seront conservés, ils seront peints dans une teinte foncée ou pastel.

**n°6-8-10 rue Thérèse**

Même si ces maisons résultent d'une transformation du bâti originel et d'une nouvelle construction, elles conservent quelques éléments communs aux autres maisons, tels que les volets battants, les proportions des baies, les appuis de baies en béton, la couverture en tuiles mécaniques à double côtes et les menuiseries des fenêtres.

Il conviendra d'appliquer les prescriptions générales pour cette maison.

**n°2 Thérèse & n°3 rue Jacoby**

Ce type de maison est quelque peu différent des autres de par sa volumétrie en croix, chaque aile de la maison correspondant à un logement.

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- les formes et volumétries des toitures devront être conservées dans l'état actuel originel.

**Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit seront limités à un seul par pan de toiture et ils devront être axés sur la baie du rez-de-chaussée. Le châssis de toit sera limité à 78x98cm en dimensions et devra être encastré dans le plan de toiture (sans costières apparentes).



n°15 & n°19 rue Claire Oster



n°6-8-10 rue Thérèse



n°2 rue Thérèse & n°3 rue Jacoby



## Prescriptions architecturales pour les bâtiments de la Reconstruction

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible.

Ces prescriptions établies par fiche type concerneront les éléments architecturaux suivants :

- Toiture (*forme et volumétrie, couverture, lucarnes et châssis de toit*)
- Maçonnerie (*modénature, enduit et peinture*)
- Menuiseries (*portes, fenêtres et volets*)

Sont identifiés de façon spécifique :

- les cas particuliers dont les bâtiments qui ont subi des transformations
- les bâtiments remarquables (signalés par une ☆ dans les fiches descriptives)

## PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU BATI DE TYPE F (F1, F2)

### Sont interdits :

- Le PVC pour les menuiseries, les sous-faces de toiture, les garde-corps, les bardages et les clôtures

### Sont autorisés :

#### - Les panneaux solaires (photovoltaïques et Eau Chaude Sanitaire)

Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Pour ce faire, et particulièrement à proximité d'un bâtiment ancien remarquable, il est préférable de les positionner en fond de parcelle, à même le sol, non visibles du domaine public ou d'un point haut de la ville.

On peut aussi envisager d'installer les panneaux sur des dépendances installées à l'arrière de la parcelle (granges, appentis...). Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent alors aux tuiles en place.

Dans tous les cas, le choix du modèle doit s'orienter vers des dispositifs pouvant s'apparenter, du point de vue de l'aspect, à des verrières traditionnelles de type flamandes (pas de capteurs à tubes apparents au caractère industriel).



n°10-12 rue de l'Eglise (type F1) : l'architecture de la Reconstruction est souvent très sobre. Il conviendra donc, de préserver les éléments de modénature saillants en béton qui la caractérisent.



n°3-5 rue de l'Eglise (type F2)



n°2 boulevard des Faïenceries (type F2)

### **Toiture :**

#### **Forme et volumétrie :**

- la forme et volumétrie d'origine des toitures devra être conservée.

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

Lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis en toitures.

- les lucarnes d'origine sont à conserver.
- lorsque la toiture d'origine ne possède pas de lucarnes ou que la forme des combles n'est pas conçue pour être habitable, les lucarnes ne seront pas autorisées; seuls les châssis de toit le seront.

### **Percements :**

- la forme et les dimensions des baies devront être conservées et elles ne pourront être modifiées.

### **Maçonnerie :**

#### **Enduit et peinture :**

- en cas d'application d'un nouvel enduit, celui-ci ne devra pas être en surépaisseur, ceci afin de conserver le relief des tableaux de fenêtres saillants et autres détails de modénature.

- un simple nettoyage des façades par hydrogommage peut suffire à améliorer considérablement l'aspect des façades sans passer obligatoirement par la réfection de l'enduit.

- les façades seront peintes à l'aide d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale aux silicates (80% minimum)

- les couleurs vives sont interdites

- deux coloris différents au maximum seront autorisés sur une même façade, généralement pour distinguer les éléments de modénature du fond de façade.

- les éléments en béton seront laissés dans leur ton gris-ciment naturel, ils pourront aussi être peints dans des tons plus foncés que la façade.

- les couleurs devront être subordonnées à la composition des façades.

- les façades ne devront pas être recouvertes d'un produit hydrofuge.

- dans le cas d'une isolation par l'extérieur des façades, il conviendra de préserver tous les éléments saillants qui la caractérisent et de respecter l'alignement urbain.

### **Modénature :**

- les éléments de modénature saillants, comme les encadrements et appuis de baies en béton, devront être conservés et restaurés à l'identique.
- pour les petites sections de béton, il pourra être autorisé la dépose des éléments dégradés afin de fabriquer de nouvelles pièces identiques à celles d'origine.
- si les fers à béton sont oxydés, il est nécessaire de les dégager, d'éliminer la rouille par brossage ou par sablage, puis de les protéger par un traitement anticorrosion ou de les remplacer si nécessaire par des fers de la même section traités contre la corrosion. Ensuite il conviendra de réaliser un coffrage pour couler un nouveau béton.
- un traitement hydrofuge appliqué uniquement sur les bétons peu dégradés ou restaurés pourra être autorisé afin de réduire les problèmes de porosité.
- il existe également des solutions chimiques et minérales spécifiques permettant de soigner les bétons anciens en profondeur, qui pourront être autorisées.

### **Menuiseries :**

- concernant les teintes des menuiseries (fenêtres, volets et portes), en fonction de certaines typologies du bâti, des exceptions seront éventuellement possibles après avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Fenêtres :**

- les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint en blanc cassé (*RAL 9001*) ou en aluminium laqué peint en blanc cassé ou en gris sombre.
- les fenêtres seront à deux ou plusieurs vantaux selon la largeur des baies et sans division par petit-bois.

### **Volets :**

- les volets roulants métalliques seront autorisés sous réserve de ne pas avoir de caisson apparent en façade.
- les persiennes métalliques à lames brisées qui se replient de part et d'autre de l'ouverture contre les tableaux de la baie pourront être conservées.

### **Portes :**

- les portes seront en bois ou en métal. Elles seront peintes dans une teinte sombre (les tons bois ou blancs sont à proscrire).

### Remarques d'ordre général

Plusieurs travaux de transformation ont été réalisés sur ces maisons : remplacement des lucarnes par des modèles contemporains, suppression des encadrements en pierre des baies, remplacés par des encadrements en béton, forme et proportion des baies peut-être modifiées, cintrées à l'origine, suppression des volets battants, isolation extérieure. Elles possèdent néanmoins toujours leur volumétrie d'origine, la forme de leur toiture, ainsi que quelques éléments de modénature d'origine (encadrements en pierre de la porte d'entrée et/ou des fenêtres) ou de menuiseries anciennes (porte d'entrée, fenêtres ou volets) qu'il conviendra de préserver.



*n°10 rue de l'Eglise : la tuile panne d'origine flamande et du nord de la France est à proscrire car elle n'est pas traditionnellement utilisée dans la région, de même que la couleur brune non naturelle.*



*n°57 rue du Blaiberg*



*n°48 rue du Petit-Paris : les finitions des enduits ribbés, grésés ou à la tyrolienne, seront interdits sur les maisons de cette catégorie.*

### **Toitures :**

#### **Couverture :**

- la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à double côtes en terre cuite de teinte rouge naturelle.
- la sous-face des débords de toit sera close soit par des caissons en bois peints de teinte claire soit par un élément en béton..

#### **Châssis de toit :**

- lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis ou de lucarnes en toitures.
- les châssis de toit pourront être autorisés, sous réserve d'être limités à deux maximum par pan de toiture et à 78cmx98cm en dimension.
- les châssis de toit devront être installés dans la partie basse de la toiture, être axés sur les baies ou les trumeaux de la façade et être encastrés dans le plan de toiture (sans costières apparentes).
- la mixité châssis de toit et lucarne sur une même toiture est interdite.

### **Toiture à deux pans :**

#### **Lucarnes de toit :**

- de manière générale, lorsque la toiture d'origine ne possède pas de lucarne, seuls les châssis de toit seront autorisés. Cependant, si la pente de cette dernière est supérieure ou égale à 45°, des lucarnes rampantes pourraient être autorisées.

### **Toiture à quatre pans :**

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les châssis de toit ne seront autorisés que sur les pans de toitures avant et arrière (pas sur les croupes).
- les lucarnes de toit seront interdites sur ce type de toiture.

### **Maçonnerie :**

#### **Enduit et peinture :**

- l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et de sable, sans adjonction de ciment, posé en trois passes, avec une finition talochée fin ou feutrée, ou par tout autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent.

### **Menuiseries :**

#### **Fenêtres :**

- les fenêtres seront sans imposte.

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type F1

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

**n°5 & 7 rue Joseph**

Ces maisons sont quelque peu atypique par rapport à celles de la Reconstruction, car elles sont construites dans un style plus contemporain avec des jeux de volumes rectangulaires et cylindriques, des décrochés, des baies de différentes dimensions...

Malgré ces différences, il conviendra d'appliquer les mêmes prescriptions que pour les autres maisons de cette catégorie, avec les modifications suivantes :

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- les volumes de ces maisons et les formes de leurs toitures ne pourront être modifiés.

**Menuiseries :**

- les menuiseries d'origine en bois devront être conservées à l'identique. Les fenêtres seront peintes en blanc cassé (RAL 9001) et les portes dans une teinte sombre ou pastel (les tons bois sont à exclure).

**Ferronneries :**

- tous les éléments de ferronneries des grilles d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique.

**n°172 rue de la Montagne**

Cette maison est quelque peu atypique par rapport à celles de la Reconstruction, de par la forme et le volume de sa toiture. Celle-ci est à deux pans brisés (avec brisis recouvert d'ardoises en écailles) et une façade sur rue dotée d'un très large pignon cintré avec débord de toit recouvrant les deux travées de baies.

**Toiture :**

**Forme et volumétrie :**

- la façade sur rue avec son large pignon cintré, ainsi que la forme de la toiture ne pourront être modifiées.

**Couverture :**

- le brisis devra conserver sa couverture actuelle d'ardoises en écailles. Le terrasson pourra être recouvert d'ardoises rectangulaires, posées à la française.

- la sous-face du débord de toit du pignon devra rester apparente et sera peinte en blanc cassé (RAL 9001).



*n°5 & 7 rue Joseph*



*n°172 rue de la Montagne*



*n°140-138 rue de la Montagne*

### **n°140-138 rue de la Montagne**

Ces maisons sont quelque peu atypiques par rapport à celles de la Reconstruction, de par la forme de leurs toitures et leurs types de couverture (à pans brisés avec terrasson et brisis recouvert de tuiles plates biberschwanz ou d'ardoises rectangulaires), leurs lucarnes de modèle en bâtière traditionnel et leur modénature en grès rose (les encadrements des baies possèdent des linteaux stylisés à la façon Art-Déco).

#### **Toiture :**

##### ***Lucarnes et châssis de toit :***

- les lucarnes en toiture devront être conservés à l'identique, sans ajouts de châssis ou modification du volume des toits.

#### **Maçonnerie :**

##### ***Modénature :***

- tous les éléments de modénature en pierre devront rester naturels et seront conservés à l'identique.



### Toiture :

#### Forme et volumétrie :

- la surélévation de ces toitures ne sera pas autorisée.

#### Couverture :

- l'aspect de la couverture d'origine devra être conservée. En cas de réfection complète, celle-ci pourra être réalisée en tuiles mécaniques à double côtes, en terre-cuite de teinte rouge naturelle si la charpente a été dimensionnée pour.

#### Lucarnes et châssis de toit :

- lorsque le bâti n'est pas mitoyen, il conviendra de privilégier la création de percements en pignons pour éclairer les combles, avant la pose de châssis en toitures.
- les lucarnes existantes seront conservées mais l'installation de nouvelles ne sera pas autorisée.
- les châssis de toit de dimensions 78cmx98cm seront limités à un par deux travées de baies s'ouvrant en façade. Ils seront alignés horizontalement dans le tiers bas de la toiture (pas de second rang) et axés sur les percements ou les trumeaux des baies en façade.
- les châssis de toits devront être encastrés dans le plan de toiture (sans costières apparentes).

### Maçonnerie :

#### Enduit et peinture :

- l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et de sable, sans adjonction de ciment, avec une finition lissée ou feutrée, il conviendra d'éviter cependant les revêtement plastiques épais ou semi-épais (RPE ou RSE).

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- dans le cas d'une grande baie verticale, la fenêtre comportera une imposte.

### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries devront être conservés, restaurés ou être refaits à l'identique.



*n°22 rue de l'Eglise : la couverture est réalisée en tuiles de fibrociment, matériau de couverture souvent utilisé sur les toitures des bâtiments de la Reconstruction.*



*n°15-17 avenue de la Gare : une toiture à pans brisés avec terrasson et brisis recouvert d'ardoises rectangulaires, à conserver.*



*n°20 rue de l'Eglise : les baies conservent encore un format vertical mais le plus souvent celles-ci sont de format carré ou horizontal.*

CAS PARTICULIERS : maisons avec singularités type F2



Immeubles de la Reconstruction, rue du Maire Massing

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour les cas particuliers qui suivent.

### rue du Maire Massing

Cet immeuble est quelque peu atypique par rapport à ceux de la Reconstruction, de par sa hauteur moins élevée (limitée à R+2 avec commerces au rez-de-chaussée) et de par la composition de sa façade organisée en travées irrégulières avec structure en béton apparente et ses nombreuses baies de dimensions différentes.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- toutes les menuiseries d'origine devront être conservées, restaurées ou être refaites à l'identique en respectant les différents modèles de fenêtres et de baies. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

- il conviendra d'appliquer les prescriptions relatives aux devantures commerciales (voir Fiche Devantures) pour celles installées au rez-de-chaussée de l'immeuble.



n°21 rue Nationale

### n°21 rue Nationale

On retrouve toutes les caractéristiques des immeubles traditionnels de la Reconstruction sur ce bâtiment, malgré la mise en peinture dans une teinte gris-foncée de tous les éléments de modénature en béton (encadrements des baies) et la présence de grandes et larges baies vitrées dans l'angle de l'immeuble.

### Maçonnerie :

#### Modénature :

- les éléments en béton devront conserver leur teinte gris ciment naturelle et ne pas être peints.

### Menuiseries :

#### Fenêtres :

- le modèle des menuiseries en place devra être conservé à l'identique. Elles seront peintes en blanc cassé (RAL 9001).

### Ferronneries :

- tous les éléments de ferronneries des garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique.

## Type F2 : prescriptions pour les immeubles de la Reconstruction

### n°31 rue du Blaiberg

Cet immeuble est quelque peu atypique par rapport à ceux de la Reconstruction, de part sa volumétrie, les décrochés et bow-window en façades, ses éléments de modénature en grès rose (encadrements des baies), son matériau de couverture (tuile romane de terre cuite), ses lucarnes contemporaines, sa cage d'escalier vitrée en façade au-dessus de l'entrée et la colorimétrie de ses façades (jaune et ocre rouge).

#### Toiture :

##### **Couverture :**

- la couverture actuelle (tuiles romanes) devra être conservée ou remplacée à l'identique.

#### Maçonnerie :

##### **Enduit et peinture :**

- deux coloris différents, au maximum, pourront être utilisés sur ces façades, afin de distinguer les éléments de modénature en béton du fond de façade.



*n°31 rue du Blaiberg*

### n°1 quai Joseph Fink

Cet immeuble est quelque peu atypique par rapport à ceux de la Reconstruction, de par la composition de sa façade colorée par de la mosaïque formant des motifs géométriques et ses éléments de modénature en grès rose (encadrements des baies et pierre de taille au rez-de-chaussée).

#### Maçonnerie :

##### **Modénature :**

- tous les éléments de modénature en pierre devront rester naturels et seront conservés à l'identique.

- les décors de mosaïque devront être conservés à l'identique.



*n°1 quai Joseph Fink*

### n°3 rue Saint-Nicolas

#### Toiture :

##### **Couverture :**

- concernant les toitures en zinc à joints debout, ces toitures pourront être autorisées à condition que le zinc soit prépatiné.

##### **Lucarnes et châssis de toit :**

- les lucarnes et châssis ne seront pas autorisés sur ce type de couverture.



*Immeuble au n°3 rue Saint-Nicolas, vue de la rue des Frères : la couverture est réalisée en zinc à joints debout.*



n°13 rue Louis Pasteur

Aux prescriptions générales, s'ajoutent des prescriptions supplémentaires pour le bâtiment remarquable suivant.

### n°13 rue Pasteur

#### **Maçonnerie :**

Cet immeuble a ses façades recouvertes d'un plaquage de pierre (marbre blanc gris brut), seules certaines modénatures sont en béton.

#### **Enduit et peinture :**

- il ne pourra être appliqué de peinture sur les façades de cet immeuble.
- pour l'entretien régulier des façades de cet immeuble, il pourra être autorisé l'application d'un badigeon au lait de chaux naturel non teinté.

#### **Modénature :**

- tous les éléments de pierre devront rester naturels et seront conservés à l'identique.
- tous les éléments en béton seront conservés dans leur état et leur teinte d'origine.

#### **Menuiseries :**

##### **Fenêtres :**

- les menuiseries de fenêtres seront en bois ou en aluminium laqué, en blanc cassé (RAL 9001) ou en gris anthracite (RAL 7015).

#### **Ferronneries :**

- tous les éléments métalliques (menuiseries de l'angle vitré et garde-corps de balcon) qui sont d'origine, devront être conservés à l'identique.

## Prescriptions architecturales pour les devantures & enseignes

Les prescriptions suivantes ont pour objectif d'assurer la cohérence de tous les éléments constitutifs d'une devanture en centre ancien par rapport à la datation et à la typologie du bâti, et d'en assurer la meilleure conservation possible. Ces prescriptions seront établies par types de devantures :

- devantures en applique (*traditionnelles, contemporaines*)
- devantures en feuillure sur rez-de-chaussée d'origine (*encadrements en pierre, décors en fonte*)
- devantures en feuillure sur rez-de-chaussée modifié

### PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AUX DEVANTURES ET ENSEIGNES

#### Composition de la façade commerciale :

- les devantures commerciales installées aux rez-de-chaussée doivent être respectueuses de l'architecture de l'immeuble et conserver le rythme et les travées de la façade, au minimum.
- il conviendra de conserver un accès indépendant aux étages de l'immeuble depuis le domaine public.
- les portes devront être installées au nu extérieur de la façade afin d'éviter les effets de sas, mais un léger retrait de l'entrée commerciale pourra être autorisé afin d'y installer une rampe PMR (Personne à Mobilité Réduite) si l'entrée n'est pas située de plain-pied.

#### Menuiseries :

- les menuiseries des vitrines commerciales devront être axées sur les percements ou les trumeaux des baies de la façade afin de conserver des travées régulières.

#### Volets :

- les volets roulants et grilles extérieurs ne seront pas acceptés. Ils devront être placés à l'intérieur des commerces, derrière la vitrine.



n°12 rue Nationale (devanture avec décors en fonte)



n°59 rue du Maréchal Foch (devanture en feuillure avec rez-de-chaussée modifié)



**n°9 rue Sainte-Croix (devanture en applique contemporaine) :** la seconde entrée permettant d'accéder aux étages a été conservée et l'éclairage des vitrines se fait pas l'intérieur. Il manque une rampe PMR (obligation d'accessibilité d'ici 2015).



**n°11 rue des Généraux Crémer (devanture avec encadrements en pierre)**



**n°13 rue de Verdun (devanture en applique traditionnelle)**

## Enseignes :

### Enseigne en façade :

- l'enseigne en façade sera constituée de lettres autonomes découpées en bois ou en métal et fixées sur la devanture ou sur l'enduit de la façade situé au-dessus. Ces lettres pourront également être peintes directement sur la devanture mais le mélange des deux sera interdit.
- l'enseigne en façade devra être d'une seule couleur et les lettres ne devront pas dépasser 30cm de hauteur.
- les lettres de l'enseigne pourront être rétro-éclairées à condition que l'enseigne drapeau ne le soit pas (une seule enseigne lumineuse sera autorisée par devanture).

### Enseigne-drapeau :

- une seule enseigne-drapeau est acceptée par devanture, à l'exception des places où les enseignes-drapeaux ne sont pas acceptées (le recul visuel étant suffisant sur les places, l'enseigne en façade suffit à indiquer le commerce).
- les enseignes-drapeaux doivent être en tôle découpée (ou en bois), de couleur sombre et d'une surface inférieure à 0,5m<sup>2</sup> environ (70x70cm de côté par exemple, système de fixation limité à 20cm maximum). Une dimension de 70 cm d'un côté est imposé. Leur épaisseur ne doit pas dépasser 10cm. Seules les inscriptions seront de couleur claire. L'enseigne en drapeau sera placée en limite de façade, dans la partie supérieure de la devanture, sous l'allège des baies du 1<sup>er</sup> étage.
- l'enseigne-drapeau pourra être rétro-éclairée à condition que les lettres autonomes de l'enseigne en façade ne le soient pas (une seule enseigne lumineuse sera autorisée par devanture).

### Publicité et messages promotionnels :

- les autres enseignes, inscriptions diverses (sur les vitrines notamment) et les totems ne sont pas acceptés car ils surchargent les devantures. La publicité et les messages promotionnels sont interdits. Les pré-enseignes sont interdites. Des panneaux mobiles ou affiches suspendues à l'intérieur du commerce et en retrait par rapport à la vitrine (10cm minimum) peuvent être tolérés.
- dans tous les cas de devantures, la multiplication d'enseignes délivrant le même message est à proscrire sur une même devanture.
- aucune vitrophanie ne sera tolérée sur les vitrines.

## Eclairages :

- les spots d'éclairage, les caissons lumineux et les réglottes lumineuses sont à proscrire. L'éclairage sera de préférence limité à la vitrine (éclairage intérieur).

### Dans le cas d'une devanture en applique traditionnelle :

#### Composition de la façade commerciale :

- les devantures en applique seront composées d'un bandeau d'enseigne, d'un soubassement continu de 30cm de haut minimum et de montants, réalisés en panneaux assemblés à grands cadres en bois (pas de moulures collées) peints de couleur sombre, de même que les menuiseries en bois de la vitrine.



*n°8-10 place du Marché : exemple d'une devanture en bois à Sarreguemines (parmi les bâtiments répertoriés) qui est en fait un mélange hybride avec ses poteaux en fonte.*

### Dans le cas d'une devanture en applique contemporaine :

#### Composition de la façade commerciale :

- les devantures en applique contemporaines, seront également dotées d'un bandeau d'enseigne et de montants, réalisés en métal de finition sablée, peints dans une teinte sombre, de même que les menuiseries de la vitrine qui seront aussi en métal.



*n°12 rue de Verdun : nombreux rez-de-chaussée de ces immeubles ont été complètement transformés ou démolis dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle pour y installer les devantures commerciales.*

### Menuiseries :

- la devanture et ses menuiseries seront peintes dans une même teinte foncée, les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis sont interdits.



*n°10 rue de France*



*n°15 place du Marché : même si les RDC des immeubles ont été transformés, une réalisation qualitative d'une devanture contemporaine en applique est possible.*



*n°1 rue Sainte-Croix : le commerce de droite a réalisé une devanture en applique traditionnelle qualitative avec rampe PMR, ce qui n'est pas le cas du commerce de gauche.*



*n°9 rue Pasteur*

### Enseignes :

#### *Enseigne en façade :*

- les lettres des enseignes en façade seront fixées ou peintes, directement sur le bandeau d'enseigne (caisson) de la devanture en applique.

### Stores :

- les stores peuvent être acceptés sous réserve d'être intégrés à une devanture en applique car le caisson ne doit pas être visible.
- le store devra être continu et occuper toute la largeur de la devanture, les stores corbeilles seront interdits.
- le store doit être en toile de couleur sombre unie et identique à la devanture.
- le lambrequin doit être horizontal, sans festons. La structure doit être en métal sombre, la plus légère et la plus discrète possible.
- la traverse horizontale doit être habillée de toile (la structure ne doit pas être apparente) et ne devra pas recevoir d'inscriptions.
- en cas d'enseigne sur le caisson de la devanture en applique, le store ne devra recevoir aucune inscription .

**Dans le cas d'une devanture avec encadrements en pierre :**

### **Composition de la façade commerciale :**

- les façades d'origine des rez-de-chaussée de ces immeubles devront absolument être conservés en l'état sans transformation ou démolition même partielle.
- les encadrements des baies en pierre devront rester naturels (ni enduits, ni peints, sans traitement hydrofuge).
- la devanture commerciale devra parfaitement s'intégrer dans les baies du rez-de-chaussée sans les modifier.

### **Menuiseries :**

- les devantures en feillures seront réalisées par des menuiseries en bois peint dans une couleur foncée, les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures et les vernis sont à exclure.

### **Enseignes :**

#### **Enseigne en façade :**

- les lettres des enseignes en façade seront fixées directement sur l'enduit de la façade, au-dessus de la devanture.
- ces lettres pourront également être fixées ou peintes sur la vitrine.

### **Stores :**

- les caissons des stores-bannes ne pouvant être intégrés sur ce genre de devanture, ceux-ci seront interdits.
- à titre exceptionnel et seulement après validation par l'architecte des bâtiments de France, des stores-corbeilles pourront être éventuellement acceptés, à condition qu'ils correspondent en dimensions à la largeur des baies dans lesquelles ils prendront place. Ceux-ci devront être de couleur uni et en cas d'enseigne au-dessus de la devanture, ils ne devront pas recevoir d'inscription supplémentaire.



*n°14 rue Nationale : il s'agit d'une des rares devantures qui a conservé le rez-de-chaussée d'origine de l'immeuble (bien que les menuiseries aient été changées), avec une porte permettant d'accéder au commerce et l'autre aux étages.*



*n°3-5 place du Marché : les stores-corbeilles pourront éventuellement être acceptés sur autorisation de l'architecte des bâtiments de France, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des rez-de-chaussée d'origine en pierre de ces immeubles.*



*n°11 rue de la Paix : rare devanture du XIX<sup>e</sup> siècle qui a parfaitement conservé son aspect originel (démolition-reconstruction de l'immeuble avec conservation et reconstruction partielle de la devanture d'origine).*



*n°7 rue du Marché : plusieurs devantures en applique datant de la fin du XIX<sup>e</sup>-début XX<sup>e</sup> siècle, ont été réalisées avec des éléments en fonte. Ces devantures ont généralement conservé leur aspect d'origine sans modification des RDC.*



*n°9 rue du Maréchal Foch : un rez-de-chaussée d'origine parfaitement conservé avec ses 2 commerces et la porte indépendante d'accès à l'immeuble, centrée en façade.*



*n°3 rue de Verdun : l'accès indépendant aux étages de l'immeuble depuis le domaine public n'a pas été conservé (obligation d'entrer dans le commerce pour accéder aux étages).*

### Dans le cas d'une devanture avec décors en fonte :

Certaines devantures datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ont été réalisées avec des éléments métalliques comme des poteaux ou colonnettes en fonte moulés.

### Composition de la façade commerciale :

- les éléments de décors en fonte de ces devantures devront être conservés, restaurés et seront peints dans des tons clairs ou pastel (mais pas de teintes vives ou de blanc pur).
- les autres éléments en applique de ces devantures (linteaux, bandeaux, allèges) qu'ils soient en pierre ou en métal, devront être conservés, restaurés et seront peints dans la même couleur que les éléments décoratifs en fonte.

### Menuiseries :

- les menuiseries seront réalisées en bois ou en métal, peintes dans la même couleur que la devanture (tons clairs ou pastel, pas de teinte vive ou de blanc pur).

### Enseignes :

#### Enseigne en façade :

- les lettres des enseignes en façade seront fixées ou peintes directement sur le bandeau d'enseigne en applique de la devanture (linteaux en métal ou en pierre).
- ces lettres pourront également être fixées ou peintes sur la vitrine.

### Stores :

- les stores-bannes et les stores-corbeilles sur ces devantures seront proscrits.

### Liste des immeubles avec ce type de devanture :

- n°7 place Sibille
- n°1A rue de la Chapelle
- n°3 rue de la Chapelle
- n°11 rue de Verdun
- n°3 rue des Généraux Crémer
- n°13 rue des Généraux Crémer
- n°2 rue des Vosges
- n°12 rue Nationale

### Dans le cas d'une devanture en feuillure avec rez-de-chaussée modifié :

Tous les rez-de-chaussée de ces immeubles ont été complètement transformés lors de l'installation des commerces, contrairement aux deux types de devantures précédentes (avec encadrements en pierre et décors en fonte). Même si la plupart d'entre-eux n'étaient pas conçus dès l'origine pour recevoir un commerce, l'installation d'une devanture, tout en conservant intact les rez-de-chaussées d'origine des immeubles est possible. De plus, la porte de l'immeuble a souvent disparu au profit d'une devanture occupant toute la largeur de la façade.

### Menuiseries :

- les devantures en feuillures seront réalisées par des menuiseries en bois ou en métal peint dans une couleur foncée et aux profils les plus fins possibles.

### Enseignes :

#### **Enseigne en façade :**

- les lettres des enseignes en façade seront fixées ou peintes directement sur la devanture ou sur l'enduit de la façade situé au-dessus. Les lettres pourront être rétro-éclairées (*éclairage indirect par la tranche dans le cas des lettres découpées*).



*RDC avec devanture commerciale au n°6 rue du Marché : de nombreux rez-de-chaussée de ces immeubles ont été complètement transformés ou démolis par l'installation de commerces.*



*n°1 rue Charles Utzschneider : la plupart du temps, les rez-de-chaussée des immeubles ont été complètement transformés dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle.*



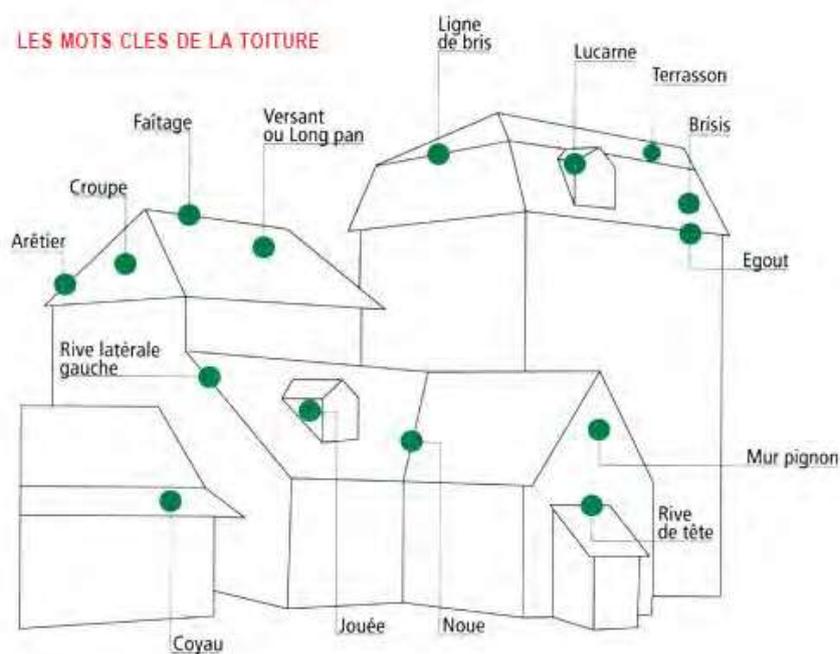
*n°13 rue Sainte-Croix : l'accès indépendant aux étages de l'immeuble n'a pas été conservé (obligation de passer par le commerce) et les lettres de l'enseigne sont un peu grandes.*



## Vocabulaire architectural technique employé dans les fiches du Volet Patrimonial

Ce glossaire donne une définition simplifiée des différents termes architecturaux techniques employés dans le volet patrimonial du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sarreguemines. Ces termes techniques se retrouvent dans les Fiches Descriptives des différents groupes urbains et dans les Fiches Prescriptives. Afin de simplifier l'utilisation de ce glossaire, celui-ci a été organisé en plusieurs chapitres correspondants aux différentes parties d'un bâtiment.

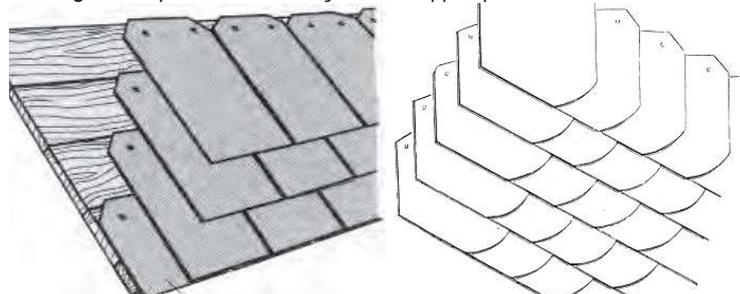
### VOCABULAIRE ARCHITECTURAL LIÉ AUX TOITURES



source : polytechsarl.com

**ardoises** : l'ardoise constitue un matériau de couverture adapté à tous les toits de pente comprise entre 20% et la verticale (bardages, jouées de lucarnes...). Leur fixation se fait soit par clouage sur voligeage soit par accrochage aux crochets sur liteaux.

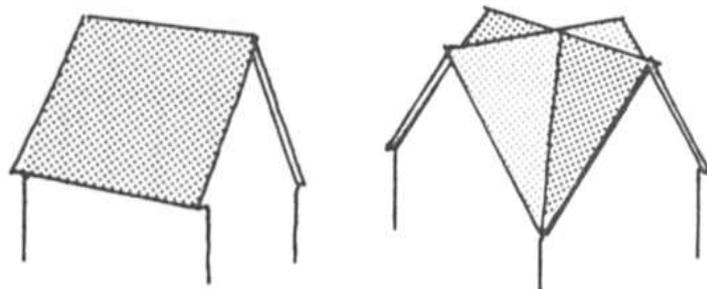
rectangulaires posées à la française schuppen posées à la vieille allemande



pose clouée sur voligeage

source : Dicobat

**bâtière** : forme d'un toit traditionnelle à deux pans, le plus souvent avec faitage parallèle à la rue ; terme employé également pour un modèle de lucarne précis et également une forme de linteau de baie.

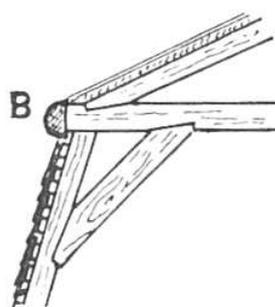


toit en bâtière

toit en double bâtière

source : Dicobat

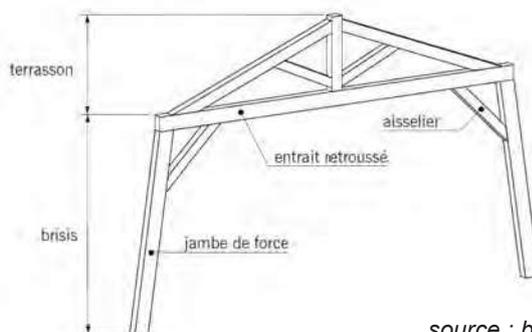
**boursault** : de forme arrondie en boudin, le boursault marque la ligne de bris séparant le terrasson du brisis dans le cas d'une toiture à pan brisé ou à la Mansart.



*boursault de couverture à la Mansart*

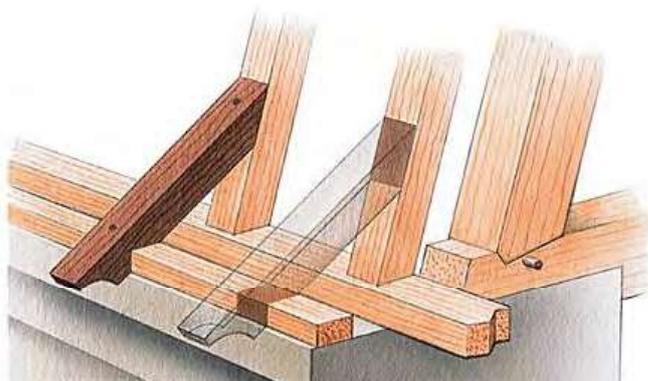
source : Dicobat

**brisis** : dans le cas d'une toiture à pan brisé, désigne la partie inférieure à plus forte inclinaison.



source : boisenergie.guidenr.fr

**coyau** : partie inférieure d'un pan de toiture légèrement retroussé afin d'en amoindrir l'inclinaison.



source : Larousse illustré

**châssis à tabatière (ou vasistas)** : petit châssis de toit, apparaissant dès le XIX<sup>e</sup> siècle, généralement divisé en 2 carreaux verticaux et dont l'ouverture est à projection (vers l'extérieur)



*châssis à tabatière à rives profilées pour tuiles mécaniques*

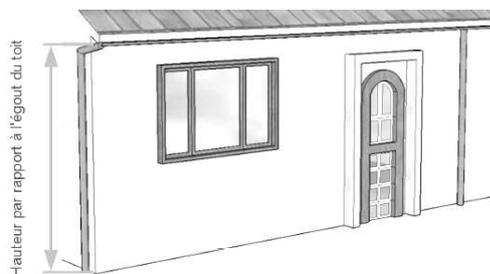
source : Dicobat

**châssis de toit** : terme courant employé pour désigner une fenêtre de toit (*le terme Velux improprement utilisé de manière systématique désigne une marque de châssis de toit*).



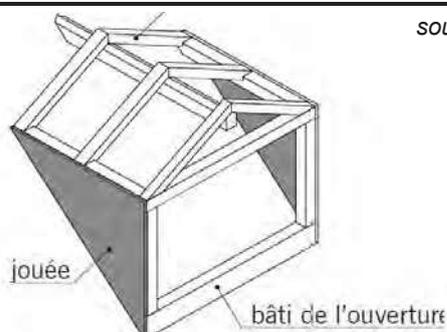
source : maison-conseil.com

**égout de toit** : extrémité basse d'un pan de toiture où se trouve la gouttière ou le chéneau.



source : [www.urbinfos.com](http://www.urbinfos.com)

**jouée** : désigne les parties latérales d'une lucarne de toit.



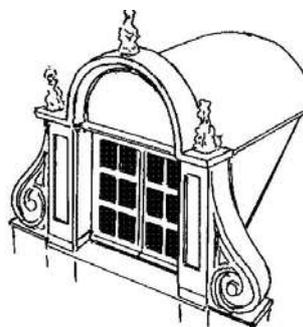
source : [boisenergie.guidenr.fr](http://boisenergie.guidenr.fr)

**lucarne en bâtière (ou jacobine)** : lucarne la plus couramment utilisée, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, dotée d'une toiture à 2 pans avec faîtage perpendiculaire à la rue.



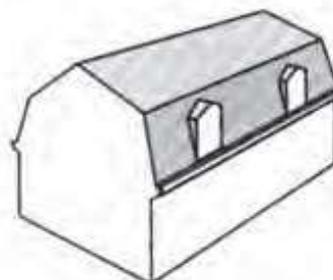
source : [LesMotsdeLaMaison](http://LesMotsdeLaMaison.com)

**lucarne à fronton** : type de lucarne plus tardive que la jacobine, son encadrement est généralement en pierre et son fronton peut être triangulaire ou cintré.

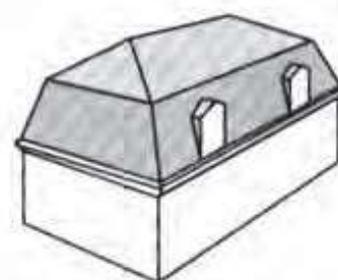


source : [cyberbricoleur.com](http://cyberbricoleur.com)

**pan brisé** : se dit généralement d'une toiture à 2 pans lorsque celle-ci possède deux pentes de toiture de différente inclinaison (*la partie haute de moindre inclinaison s'appelle terrasson, la partie basse de forte inclinaison s'appelle brisis*). Il est assez courant que les matériaux de couverture soient différents sur ces différentes parties de toit. Pour une toiture à 4 pans brisés on parlera plutôt de toiture à la Mansart.



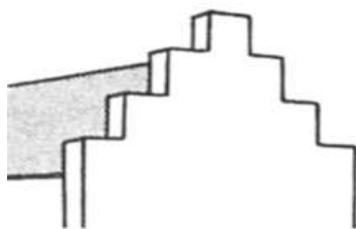
toiture à 2 pans brisés



toiture à la Mansart

source : [Dicobat](http://Dicobat.com)

**pignon à redents, à chantourné, à volutes** : dans le cas d'un pignon découvert (*lorsque le pignon est débordant au-dessus de la toiture*), celui-ci peut avoir différentes formes (à redents lorsqu'il a une forme en escalier, à chantourné lorsqu'il a une forme à multiples courbes, etc.).



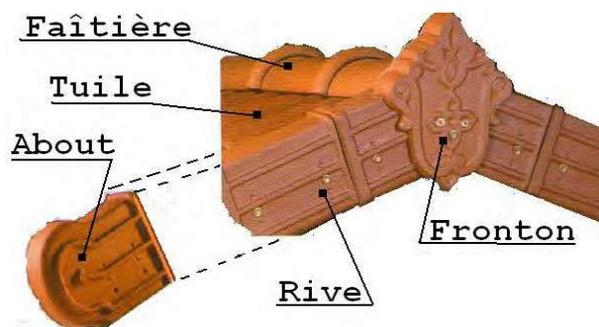
*pignon à redents*



*pignon à chantourné*

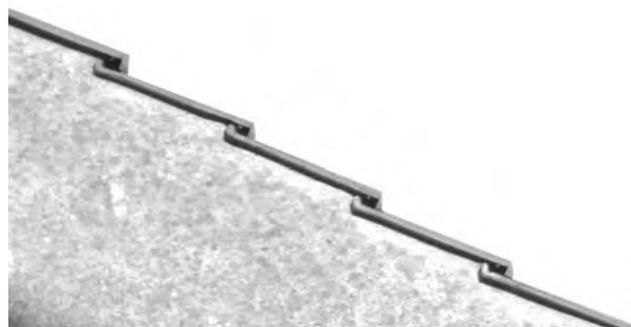
source : irismonument.be

**rives de toit** : extrémités latérales d'un pan de toiture. L'étanchéité des rives de toit peut être réalisée par des tuiles de rives à rabat, des planches de rives (souvent recouverte de zinc), ou bien par ruellé sans débords.

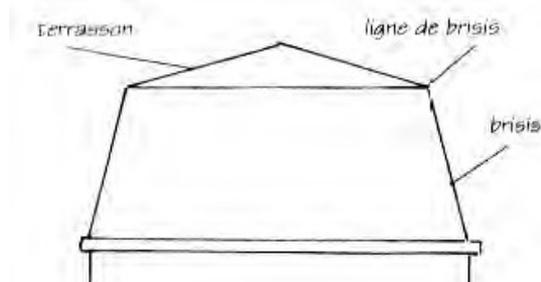


source : wikipedia

**ruellé sans débords** : ancienne technique, traditionnellement utilisée depuis le moyen-âge, pour assurer la finition et l'étanchéité des rives de toit sans débords de toit, et qui consiste simplement à jointoyer les tuiles au mortier sur le pignon.



**terrasson** : dans le cas d'une toiture à pan brisé, désigne la partie supérieure à faible inclinaison.



source : Les Mots de la Maison

**tuiles** : les tuiles en terre cuite sont utilisées comme matériau de couverture depuis la plus haute Antiquité. A Sarreguemines, les deux types de tuiles les plus couramment utilisées sont : la tuile biberschwanz (à queue de castor) variante de la tuile écaille avec un bord plus aplati pour assurer un meilleur couvrement et la tuile mécanique modèle à double côtes (tuiles à emboîtement inventées vers 1850).

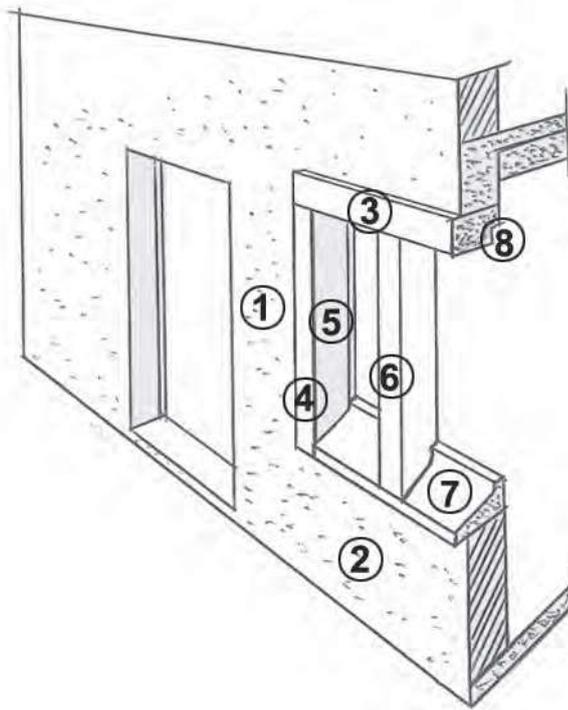


*tuile biberschwanz*



*tuile mécanique à double côtes*

source : www.wienerberger.fr



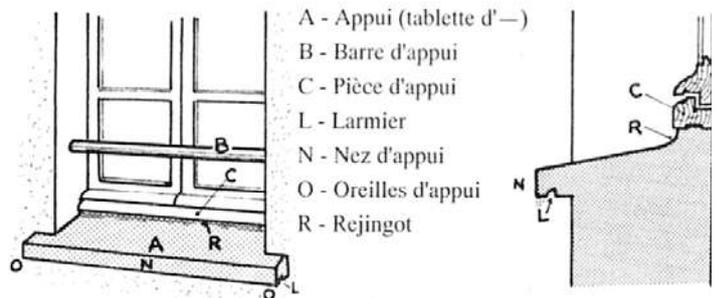
LES MOTS CLÉS LIÉS AUX BAIES

- 1 : trumeau
- 2 : allège
- 3 : linteau
- 4 : jambage
- 5 : tableau
- 6 : meneau
- 7 : appui
- 8 : feuillure

**allège** : pan de mur situé entre le niveau d'un plancher ou du sol et l'appui d'une baie.

voir schéma général (2)

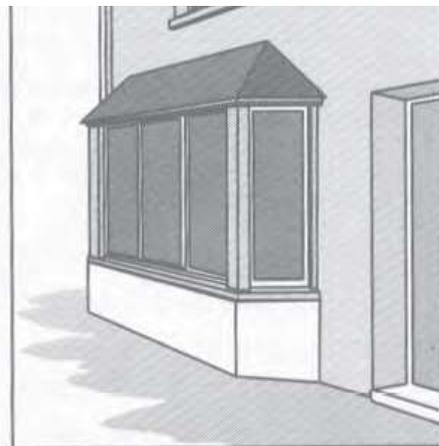
**appui de fenêtre** : tablette supérieure d'une allège qui correspond à la partie inférieure d'une baie, maçonnée en légère pente afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'extérieur. La plupart du temps l'appui de fenêtre est réalisé en maçonnerie (*Pierre, béton armé, briques sur chant*) et il est saillant par rapport à la façade.



- A - Appui (tablette d'—)
- B - Barre d'appui
- C - Pièce d'appui
- L - Larmier
- N - Nez d'appui
- O - Oreilles d'appui
- R - Rejingot

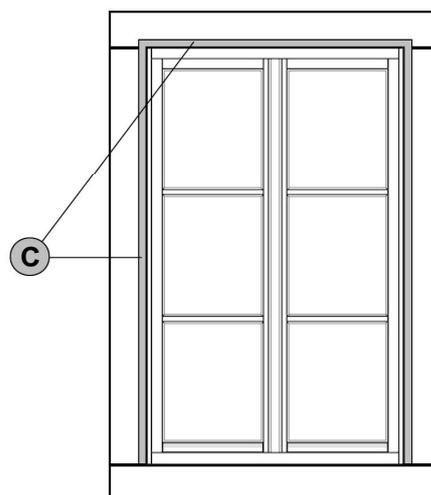
source : Dicobat

**bow-window** : d'origine anglais, ce terme couramment employé désigne une ensemble de baies sur un plan parallélépipédique disposé en avant-corps à partir du rez-de-chaussée et s'étageant sur un ou plusieurs étages. Ce terme ne s'emploie qu'à partir du XX<sup>e</sup> siècle (*avant cela il conviendra de parler d'oriel ou d'échauguette*).



source : Dicobat

**chambranle d'une baie** : arête en creux des jambages d'une baie qui se retrouve aussi sur le linteau, généralement pour permettre la fermeture des volets battants dans le même plan que les encadrements.



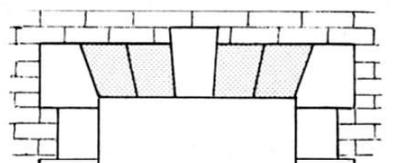
**faux-arc de décharge** : élément décoratif (généralement en briques) situé au-dessus d'un linteau de baie et imitant un **arc de décharge** qui est destiné à soulager le linteau d'une baie en reportant les charges vers ses extrémités.



linteau métallique, sous un arc de décharge en brique

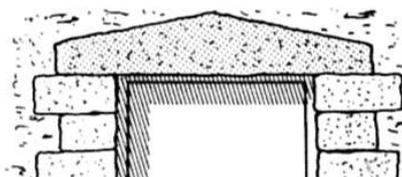
source : Dicobat

**linteau droit à plate-bande** : linteau composé de plusieurs pierres appareillées.



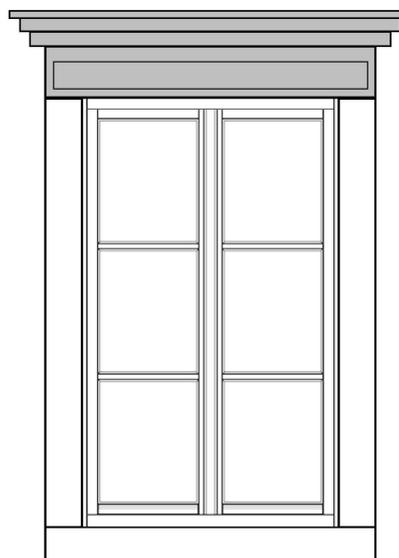
source : Dicobat

**linteau en bâtière** : se dit d'un linteau qui sa partie supérieure formant un triangle et rappelant la forme d'une toiture à 2 pans.

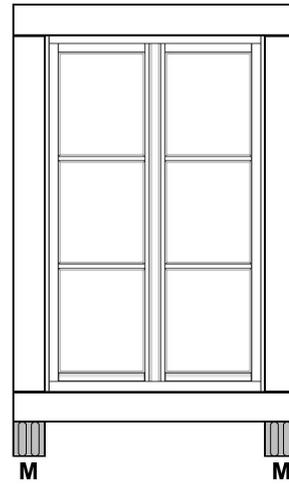


source : Dicobat

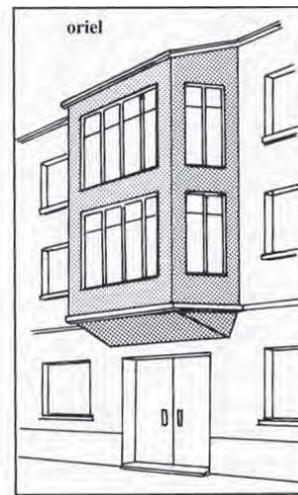
**linteau-entablement** : linteau de baie sculpté et mouluré en forme d'entablement, couramment utilisé au XVIII<sup>e</sup> siècle.



**modillons (ou mutule) de baie** : pièce carrée décorative en pierre disposée sous l'appui d'une baie en prolongement des jambages. Cette pièce peut être sculptée (cannelée par exemple) ou décorée de gouttes par exemple.



**oriel** : ouvrage en surplomb à claire-voie (percé de grandes baies généralement vitrées), de plan rectangulaire et formant un avant-corps sur un ou plusieurs étages renfermant de petites pièces.

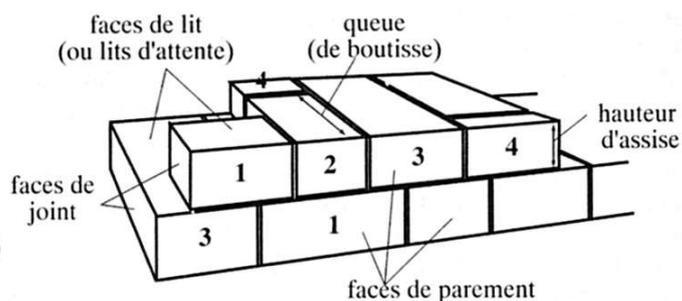


source : Dicobat

## APPAREILLAGE de la pierre

### Termes généraux

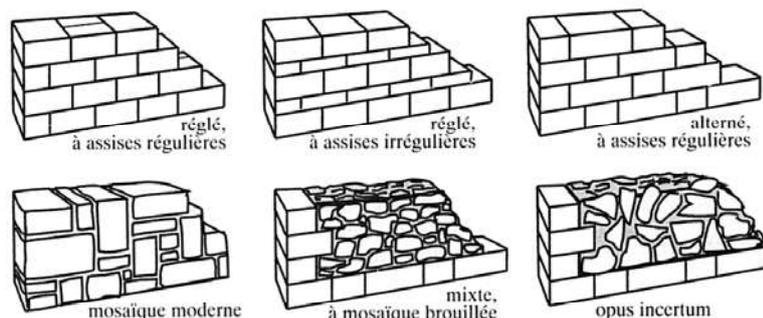
- 1 - Panneresse
- 2 - Boutisse
- 3 - Parpaing (ou boutisse parpaing)
- 4 - Carreau



**appareillage** : manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie.

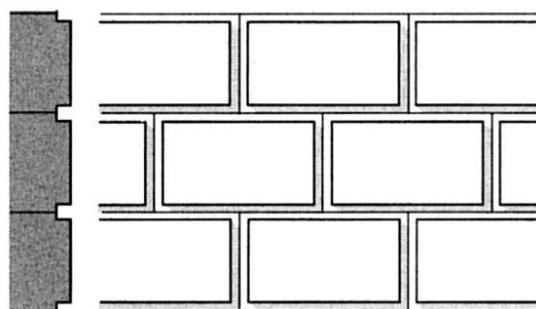
**appareil réglé, régulier** : pierres assemblées sur un lit rectiligne, de hauteur (assise) régulière.

### Principaux appareils



source : Dicobat

**bossage** : maçonnerie de pierres de taille aux différents parements à fonction décorative.



bossage "carré", ou "à tables planes"

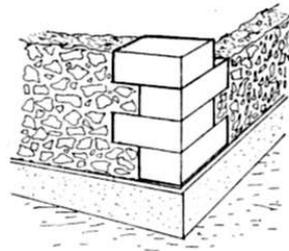
source : Dicobat

**taille brute ou bossage rustique** : pierre de taille à la face grossièrement taillée ou bossage ébauché ayant l'apparence d'une pierre au naturel (souvent utilisée sur les bâtiments de l'Annexion allemande à Sarreguemines).



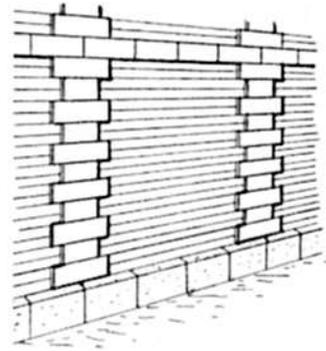
source : vpah.culture.fr

**chaînages d'angle** (*harpé la plupart du temps*) : consolidation structurelle d'un angle de façade, par une pose en alternance de pierres de taille, ayant également un rôle décoratif.



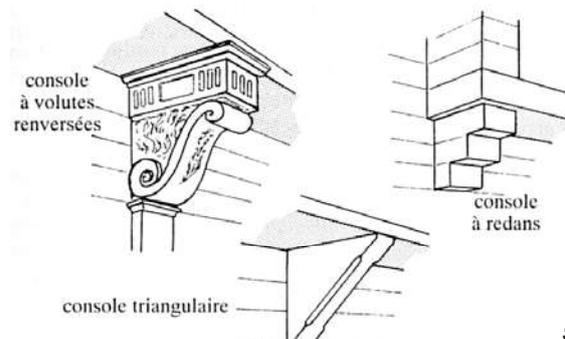
source : Dicobat

**chaînages verticaux** : superposition verticale d'un élément en pierre de taille sur la hauteur d'un ou plusieurs étages et peu saillante de la façade. Lorsque cette superposition alterne entre deux modules de pierre de taille de largeur différente, on parlera de chaînage vertical harpé.



source : Dicobat

**console** : support d'un élément quelconque en surplomb, de différentes formes (à volutes avec un profil en S et la plus couramment utilisée, triangulaire, à redents en forme d'escalier).



source : Dicobat

**coquille** : ornement architectural en forme de coquillage épanoui en éventail.



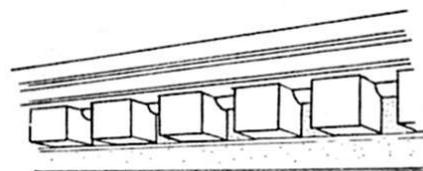
source : excurs.com

**corbeau** : console en pierre encastrée dans une maçonnerie pour supporter une corniche, un balcon, un linteau, etc.



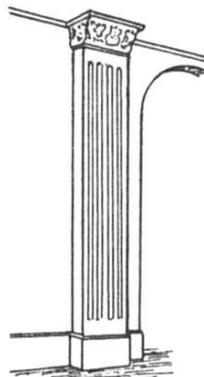
source : wikipedia

**denticules** : petits modillons de forme cubique, rapprochés les uns des autres. Ce terme peut également s'appliquer aux menuiseries dans le cas d'une traverse sculptée de denticules.



source : Dicobat

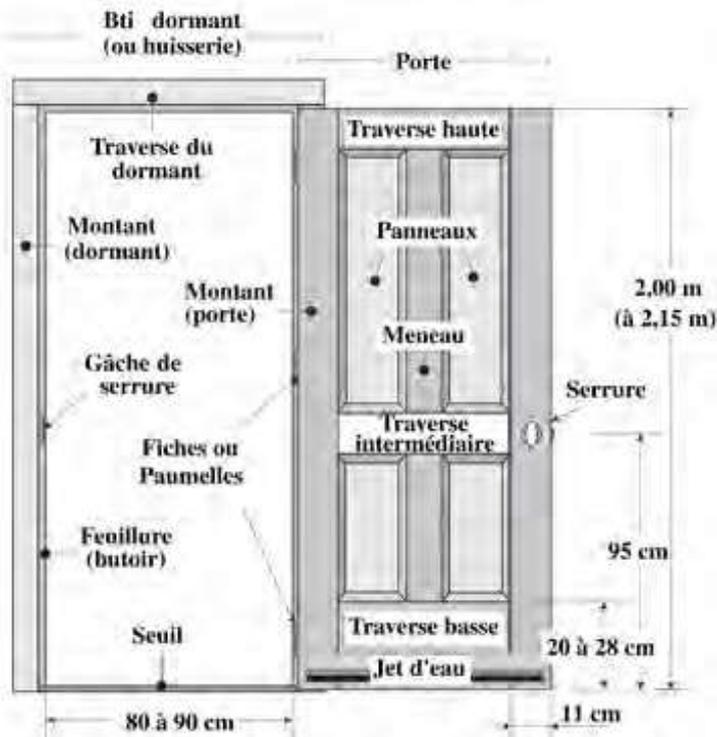
**pilastre** : pilier peu saillant disposé contre une façade et à rôle décoratif, il est doté généralement d'une base, d'un corps principal et d'un chapiteau. Le corps principal du pilastre peut être plat ou sculpté (le plus souvent cannelé).



source : Dicobat

## PORTE

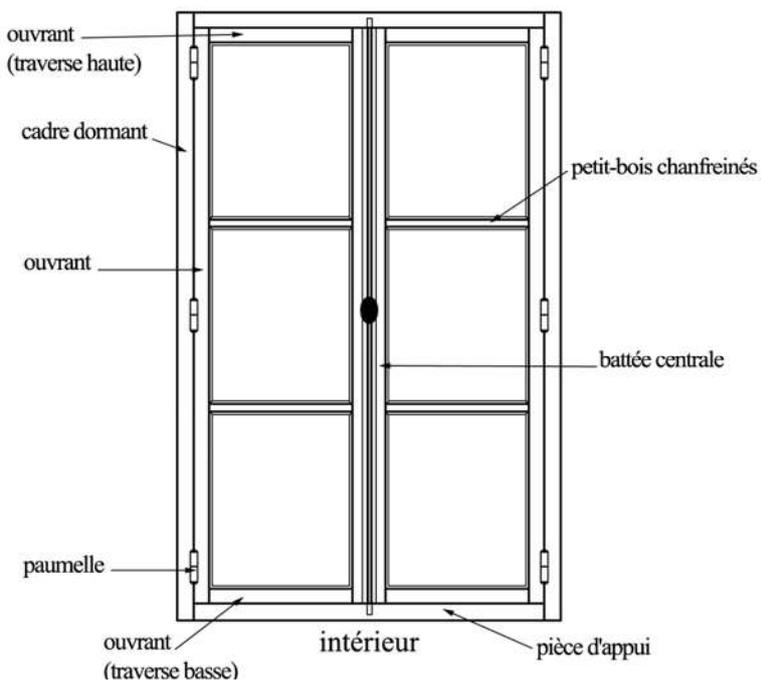
Désignations et dimensions conventionnelles



source : ideesmaison.com

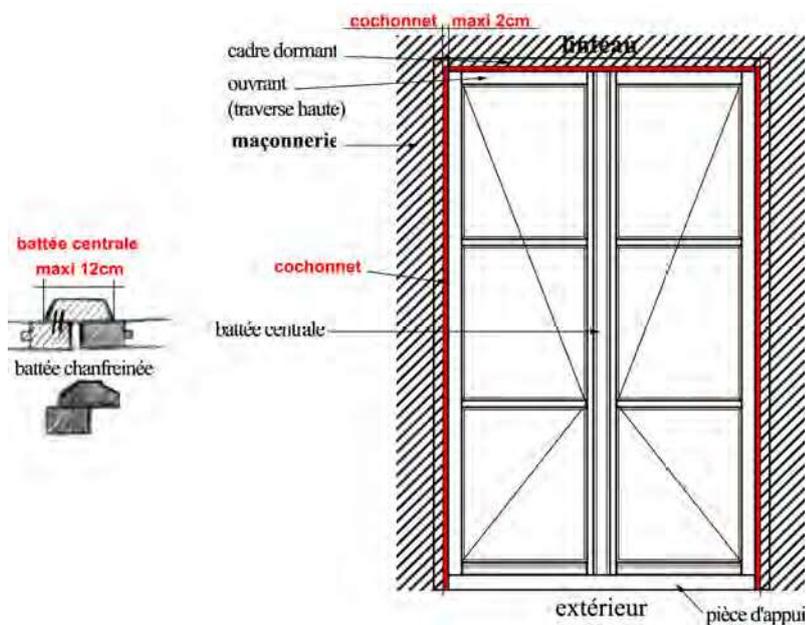
## FENÊTRE

Modèle traditionnel à la française divisée en 3 carreaux par vantail



**battée** : partie centrale sur une fenêtre à deux vantaux où se situe la poignée, limitée à 12cm de largeur maximum (chanfreiner la battée centrale pour en affiner le profil si nécessaire).

**cochonnet** : partie visible à l'extérieur du cadre dormant, celui-ci ne doit jamais excéder 2cm (refouiller la feuilleure si nécessaire).



**fenestron** : petit châssis vitré d'une porte d'entrée, souvent protégée par une grille en fer-forgé.

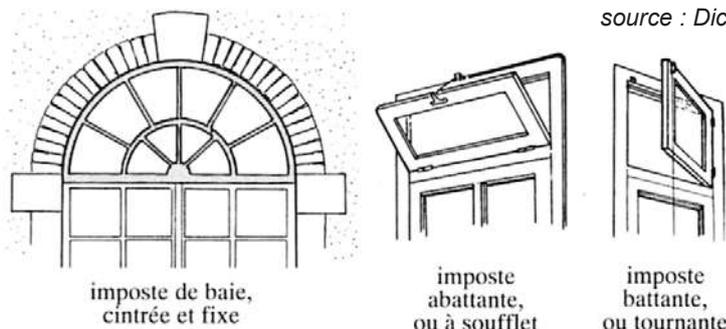


source : proantic.com

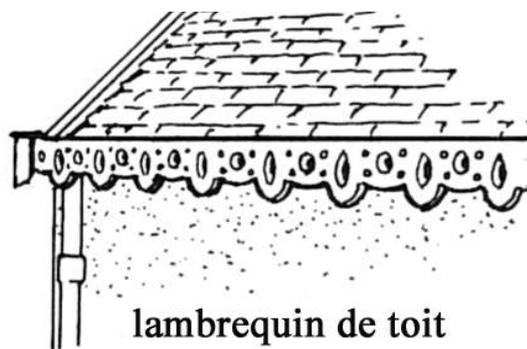


source : 20th.ch

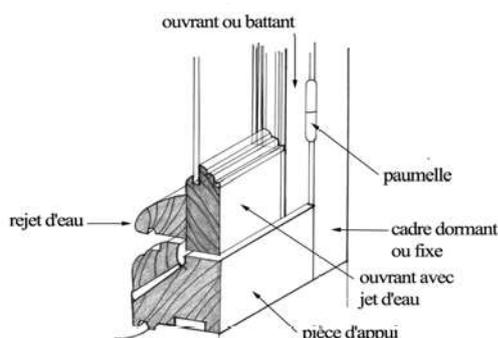
**imposte** : partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte ou de la fenêtre. L'imposte peut être fixe ou ouvrante, vitrée ou pleine.



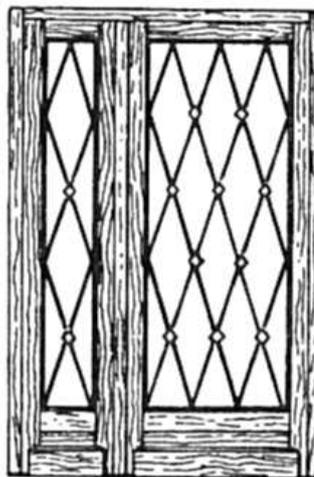
**lambrequin de toit, de baie** : pièce horizontale d'ornement sculptée, souvent ajourée, en bois ou en tôle, et disposée devant les chéneaux (ou sous l'égout de toiture) ou sous les linteaux de baies pour masquer les caissons des volets roulants.



**rejet d'eau** : pièce de menuiserie à profil bombé destiné à chasser l'eau de pluie et à éviter toute infiltration à travers les fenêtres.

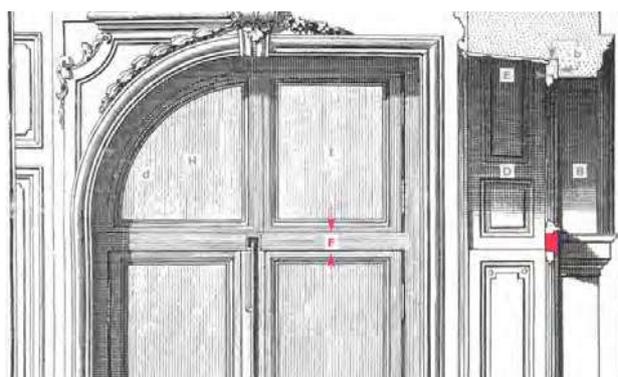


**tiercée (porte)** : se dit d'une porte à deux vantaux lorsque ceux-ci sont de proportion  $\frac{2}{3}$  et  $\frac{1}{3}$  de la largeur de passage.



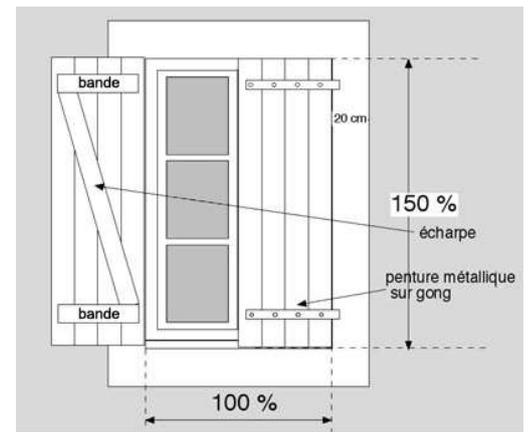
source : Dicobat

**traverse** : pièce de menuiserie horizontale (*traverse basse ou haute de fenêtre, traverse d'imposte*).



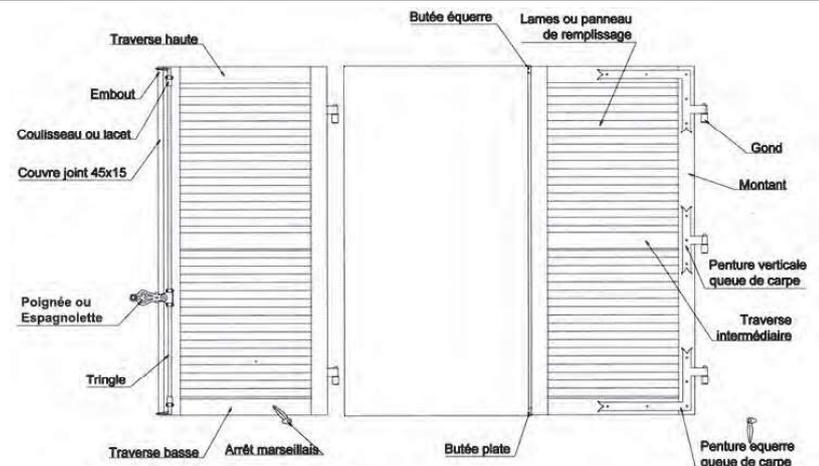
source : Vocabulaire méthodique de l'Architecture

**volet battant plein à bandes et écharpe** : pièce de bois disposée de biais (écharpe) entre les deux barres horizontales (bandes) d'un volet battant plein à lattes verticales et formant un motif en Z.



source : règlement de l'AVAP de Saint-Bertrand et Valcabrère

**volet battant à persiennes** : volet composé de lames horizontales inclinées, assemblées dans un cadre rigidifié par des équerres.



source : [www.volet-grille.fr](http://www.volet-grille.fr)

**volet en accordéon** : volets composés de deux ou plusieurs battants verticaux articulés ; ils se replient contre les tableaux des baies en accordéon.



source : [www.ledictionnairevisuel.com](http://www.ledictionnairevisuel.com)

**persiennes** : dispositif de fermeture externe d'une baie, composé de panneaux articulés repliables de part et d'autre de l'ouverture, contre chaque tableau, par rotation successive ; les panneaux peuvent être pleins ou persiennés, en bois ou en métal.



persiennes en bois



persiennes métalliques à lattes brisées

source : [www.aireglass.com](http://www.aireglass.com)



## **ZONE Ux**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

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

La zone Ux comprend un secteur Uxa situé à proximité de quartiers d'habitation de l'agglomération. Le règlement de ce secteur vise à limiter la taille et les nuisances des activités dans les limites compatibles avec les caractéristiques des zones d'habitation voisines et leur environnement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances incluant les logements meublés, si elles ne sont pas listées à l'article Ux2

- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques,
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur une route départementale,
- toute construction à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique par rapport aux boisements repérés comme « espaces végétalisés à mettre en valeur » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

**En secteur Uxa :**

Sont interdits plus spécifiquement :

- les dépôts de véhicules, ainsi que les constructions à usage industriel.

**ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement.
  - qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
2. En secteur Uxa, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation.
3. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
  
- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 10,00 mètres :
  - dont une largeur de chaussée minimale de 7,00 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 4,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
  - dont des largeurs de stationnement de 2,50 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
  - dont des largeurs de trottoir de 1,40 mètre minimum en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) quand la plateforme en est pourvue.
  
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
  
- Toute voirie doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
  
- Dans les zones d'activités à dominante commerciale, des cheminements piétons seront aménagés en pieds de façades et/ou au travers des parkings afin d'assurer une liaison piétonne sécurisée et confortable entre les différents commerces et entre les différents parkings, tout en veillant à connecter efficacement ces cheminements avec les points d'arrêt des transports en commun lorsqu'ils existent.

#### **II- Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
- Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

## **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau intercommunal ou recueillies sur les parcelles privées et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, plantes macrophytes, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

- Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, doit se situer à 10 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie. Dans le secteur Uxa, cette distance est ramenée à 6 mètres, hormis le long des routes départementales situées hors agglomération.

- Toutefois, peuvent être admises avec un recul de 5 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie les constructions qui ne sont pas à usage industriel, à condition que par leur implantation et leur volume elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine), et qu'elles respectent un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération.

- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante, sous réserve toutefois de respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales situées hors agglomération.

- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

#### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans le secteur Uxa, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Cette prescription ne s'applique pas aux appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article Ux11.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants

#### **ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être égale à 5 mètres.
- En secteur Uxa, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être égale à 4 mètres.
- Cet article ne s'applique pas si les deux constructions sont dédiées au stockage de matériel sans présence de personnel travaillant dans les locaux.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants

#### **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

2. Pour les projets à dominante commerciale, la surface de terrain dédiée au stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.

### **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. L'article Ux10 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse) sauf dans les cas où la hauteur est donnée hors tout.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.
5. La hauteur maximale des constructions admises sur cette zone est de :
  - 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en secteur Uxa
  - 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère hors secteur Uxa.
6. Toutefois une hauteur ponctuellement plus importante pourra être autorisée pour permettre la réalisation de projet ou d'éléments de projet dont la qualité, l'intégration ou la situation nécessite un traitement architectural particulier
7. La hauteur des bureaux et habitations ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée.
8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux11.
9. Ponctuellement, une hauteur supérieure peut être admise pour une construction spécifique liée à un process industriel particulier, à condition qu'elle fasse l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère assurant sa bonne insertion urbaine.

### **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments et au stationnement. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
- Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt ou stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point de l'espace public environnant (clôture végétale doublée ou non de mur)

- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut ; ils seront enduits ou revêtus d'un bardage.
- Les toitures en tôle ondulée sont formellement interdites.
- Les enseignes et leurs supports seront intégrés à la façade et ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les bâtiments seront d'une architecture simple et sobre, élégants par leurs lignes et leurs proportions, avec des matériaux d'un entretien facile.
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Clôtures :
  - a) Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
  - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,20 mètres.
  - c) Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

#### 1. Habitations

##### a. Logement

Pour les habitations autorisées à l'article Ux2 : deux places de stationnement par logement.

##### b. Hébergement

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par appartement.

#### 2. Commerces et activités de service

##### a. Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

##### b. Restauration

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle.

*c. Commerce de gros*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

*d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*e. Hébergement hôtelier et touristique*

Une place de stationnement par chambre ou par appartement.

*f. Cinéma*

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

*a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

*c. Etablissements de santé*

Une place pour 4 lits.

*d. Etablissements d'action sociale*

Une place pour 4 chambres ou studio.

*e. Salles d'art et de spectacles*

Une place de stationnement pour 10 places assises.

*f. Equipements sportifs*

Une place de stationnement pour 10 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

*f. Autres équipements recevant du public*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

*a. Industrie*

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

*b. Entrepôt*

Une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d. Centre de congrès et d'exposition

Une place de stationnement pour 15 places assises.

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

- Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**2. Stationnement des véhicules non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain hors voirie et hors stationnement, et comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

- Les plantations existantes doivent être préservées ; il ne sera procédé aux abattages qu'en fonction des besoins indiqués dans les demandes de permis de construire.

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

- Le traitement des stationnements pour véhicules légers sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de haute ou moyenne tige, à raison d'au moins un arbre pour 12 places de stationnement.

- Les espaces verts seront conçus de telle sorte qu'ils contribuent aux continuités écologiques, en lien avec les corridors écologiques environnants.

**ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

## **ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Au moins 40% de la surface du terrain doivent être perméables aux eaux de pluie (les toitures végétalisées sont ici considérées comme surfaces perméables).
- Cette prescription ne s'applique pas aux extensions de moins de 100 m<sup>2</sup>.
- Cette prescription ne s'applique pas sur les terrains déjà aménagés qui présentent moins de 40% de surfaces perméables avant intervention.

## **ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **ZONE Uy**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de restructuration urbaine récemment équipée, destinée essentiellement aux activités commerciales et tertiaires, correspondant au secteur de l'ancienne halle « Sernam » et ancien abattoir d'une part et au secteur de la « Rotherspitz » d'autre part. Ces deux zones nécessitent une réflexion d'aménagement spécifique car toutes deux sont situées en entrée de ville.

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

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les activités industrielles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances incluant les logements meublés, si elles ne sont pas listées à l'article Uy2,
- les carrières,

- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques,
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale,
- toute construction à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique par rapport aux boisements repérés comme « espaces végétalisés à mettre en valeur » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions non mentionnées à l'article Uy1, à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (activités commerciales et tertiaires),
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités ; cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement
  - b) qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- Les dépôts ou stockages de matériaux ou de biens divers non mentionnés à l'article Uy1 sont admis, à condition que ce stockage soit contenu à l'intérieur d'un espace clos et couvert.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage éventuel de quartiers d'habitations.
- Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 7,50 mètres :
  - dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 4,00 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
  - dont des largeurs de stationnement de 2,50 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
- Toute voirie doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
- Dans les zones d'activités à dominante commerciale, des cheminements piétons seront aménagés en pieds de façades et/ou au travers des parkings afin d'assurer une liaison piétonne sécurisée et confortable entre les différents commerces et entre les différents parkings, tout en veillant à connecter efficacement ces cheminements avec les points d'arrêt des transports en commun lorsqu'ils existent.

#### **II- Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. Ces accès ne pourront être à moins de 15 mètres de la limite de la plateforme des carrefours.

- La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
- Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.  
La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau intercommunal ou recueillies sur les parcelles privées et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, plantes macrophytes, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

- Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, doit se situer à 6 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie.

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

### **ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Cette prescription ne s'applique pas aux appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont

nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article Uy11.

- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

#### **ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être égale à 3 mètres.

- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

#### **ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Pour les projets à dominante commerciale, la surface de terrain dédiée au stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.

#### **ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain fini est fixée à 10 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Uy11.

#### **ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

- Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits, il est nécessaire de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.
- Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt ou stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point de l'espace public environnant (clôture végétale doublée ou non de mur)
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut ; ils seront enduits ou revêtus d'un bardage.
- Les enseignes et leurs supports seront intégrés à la façade et ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les bâtiments seront d'une architecture simple et sobre, élégants par leurs lignes et leurs proportions, avec des matériaux d'un entretien facile.
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Clôtures :
  - a) Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
  - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,00 mètres.
  - c) Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

#### 1. Habitations

##### a. Logement

Pour les habitations autorisées à l'article Uy2 : deux places de stationnement par logement.

##### b. Hébergement

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par appartement.

#### 2. Commerces et activités de service

##### a. Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

*b. Restauration*

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle.

*c. Commerce de gros*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

*d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*e. Hébergement hôtelier et touristique*

Une place de stationnement par chambre ou par appartement.

*f. Cinéma*

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

*a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c. Etablissements d'enseignement*

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

*d. Etablissements de santé*

Une place pour 4 lits.

*e. Etablissements d'action sociale*

Une place pour 4 chambres ou studio.

*f. Salles d'art et de spectacles*

Une place de stationnement pour 10 places assises.

*g. Equipements sportifs*

Une place de stationnement pour 10 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

*h. Autres équipements recevant du public*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

*a. Industrie*

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

*b. Entrepôt*

Une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c. Bureau*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*d. Centre de congrès et d'exposition*

Une place de stationnement pour 15 places assises.

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

- Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**2. Stationnement des véhicules non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain hors voirie et hors stationnement, et comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

- Les plantations existantes doivent être préservées ; il ne sera procédé aux abattages qu'en fonction des besoins indiqués dans les demandes de permis de construire.

- Le traitement des stationnements pour véhicules légers sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de haute ou moyenne tige, à raison d'au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

- Les espaces verts seront conçus de telle sorte qu'ils contribuent aux continuités écologiques, en lien avec les corridors écologiques environnants.

**ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

## **ARTICLE Uy 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Au moins 40% de la surface du terrain doivent être perméables aux eaux de pluie (les toitures végétalisées sont ici considérées comme surfaces perméables).
- Cette prescription ne s'applique pas aux extensions de moins de 100 m<sup>2</sup>.
- Cette prescription ne s'applique pas sur les terrains déjà aménagés qui présentent moins de 40% de surfaces perméables avant intervention.

## **ARTICLE Uy 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. La mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1 AU comporte 1 secteur :

- **1AUa** où les constructions au coup par coup sont autorisées sans opération d'ensemble.

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

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
3. Les parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs.

4. Les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain.
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention, les piscines à traitement biologique naturel et les réserves d'incendie.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
7. Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection et celles non autorisées à l'article 1AU2.
8. Les exploitations agricoles nouvelles.
9. Les activités industrielles nouvelles.
10. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
11. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise dans la zone.
12. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
13. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.

**ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,
  - b) qu'elles respectent l'OAP de la zone,
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - d) hors secteur 1AUa, qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble dont le plan d'aménagement porte sur la totalité de la zone 1AU ; l'opération peut cependant être réalisée en plusieurs phases,
  - e) dans le secteur 1AUa, qu'elles soient réalisées au coup par coup, hors opération d'ensemble,
  - f) qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de tout massif boisé,

2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. Les installations classées soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale ou départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
4. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit (voir document graphique annexe) à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'engendrent pas de nuisances telles que le bruit, les trépidations et les odeurs.
7. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de :
  - a) 10,00 mètres pour les voies à trottoir(s) et chaussée dissociés comprenant des places de stationnement
  - b) 7,00 mètres pour les voies à trottoir(s) et chaussée dissociés sans places de stationnement
  - c) 4,50 mètres pour les voies de type voirie partagée.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont conçues de façon à pouvoir être

désenclavées par un prolongement au minimum d'un cheminement piéton ou de voie ultérieure ouverte ou non à la circulation automobile.

De plus, les impasses doivent être pourvues :

- soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
  5. Les « voies vertes » (destinées aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) doivent avoir 1,25 mètre d'emprise minimale par sens de circulation pour une piste à double sens ou 1,50 mètre d'emprise minimale pour une piste à sens unique ; toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être accordées au cas par cas en fonction des contraintes techniques, topographiques ou urbanistiques.
  6. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.
  7. A moins qu'elles ne soient aménagées en voiries partagées, les voies nouvelles comporteront au moins une surface réservée aux piétons mesurant 1,40 mètre minimum de largeur en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ;
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
4. Sur une même propriété, il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain. Un accès supplémentaire pourra être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'espace public et à la sécurité des piétons et des automobilistes.  
Cette prescription ne concerne pas les habitations groupées en bande construites sur une même propriété.

5. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
6. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui l'implique usuellement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour répondre à la sécurité et aux moyens de lutte contre l'incendie.

### **II - Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de transport électrique – jusqu'à 50000 volts, de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La construction ne sera pas autorisée si la configuration, la situation ou la surface de la parcelle interdisent l'utilisation des parcelles voisines et mitoyennes.

### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile, avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage ; les prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux projets d'extension d'une construction principale existante, ni aux équipements publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
2. Les annexes à la construction principale de type piscines, abris de jardins, abris pour animaux ou kiosques ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
3. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
4. L'article 1AU6 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
5. L'article 1AU6 ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
6. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, la construction en seconde ligne est interdite.

### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes d'une longueur au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 70% de la surface du terrain. Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales, l'emprise au sol maximale est limitée à 60% de la surface du terrain, hors parkings en superstructure.
2. Hors garages, l'emprise au sol totale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 30 m<sup>2</sup>, et chaque annexe ne pourra avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.
3. Pour les projets à dominante commerciale, la surface de terrain dédiée au stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. L'article 1AU10 ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse) sauf dans les cas où la hauteur est donnée hors tout et excepté quand la façade mesurée est située sur l'alignement : dans ce cas la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. La hauteur des équipements publics est limitée à 16 mètres.
5. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres.
6. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 9,00 mètres.
7. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.

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

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **⇒ Prescriptions générales**

1. Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.
2. Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
3. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ⇒ le volume et la toiture,
  - ⇒ le traitement des façades,
  - ⇒ les installations techniques et de publicité,
  - ⇒ l'adaptation au sol,
  - ⇒ les clôtures.

### **⇒ Prescriptions concernant le volume et la toiture**

#### **1. Forme**

Les pentes de toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 55° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes.

Les toitures inférieures à 35° et supérieures à 55° ne pourront être autorisées qu'après fourniture d'une étude d'intégration dans le site, incluse dans le permis de construire.

Les toits terrasses sont autorisés.

Pour les vérandas disposées en façade arrière par rapport à la rue, les prescriptions concernant la pente de la toiture ne s'appliquent pas.

#### **2. Aspect et couleur**

La couleur des tuiles sera soit rouge, soit noire, soit grise en fonction du contexte et de la couleur dominante des toitures de l'habitat existant avoisinant.

L'emploi du verre est toutefois autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.

Au-delà d'une surface de 180 m<sup>2</sup>, les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

Les fenêtres de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect des toitures.

### ⇒ **Prescriptions concernant le traitement des façades**

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits et des menuiseries, il est recommandé de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public
- sauf impossibilité technique, les appendices techniques (paraboles, conduits divers, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) visibles de l'espace public. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront intégrés dans la façade (et non en applique) ou dans un élément maçonné architecturé.

### ⇒ **Prescriptions concernant les installations techniques et de publicité**

#### 1. Appendices techniques en superstructure (de type machineries diverses, souches de cheminées, conduits divers, ...)

Ils seront aussi discrets que possible par leur proportion, leur position et leur couleur (par exemple teinte sombre pour les machineries d'ascenseurs, ou encore teinte identique à la toiture ou à la façade qui les reçoit pour les climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles ou conduits divers).

Dans les constructions d'habitat collectif, les toitures terrasses ou à très faible pente seront équipées de dispositifs masquant ces superstructures.

Les systèmes extérieurs de réception des ondes des émissions hertziennes seront regroupés à raison d'au maximum un système (éventuellement multifonction) par immeuble.

#### 2. Enseignes et publicité

Dans l'ensemble de la zone, toute enseigne et tout affichage publicitaire est soumis à l'autorisation du Maire. Les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne doivent pas dépasser la limite supérieure de ce mur.

Ces enseignes ne peuvent être installées à moins de 3 mètres du sol. Elles ne doivent pas constituer, par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement ; dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder deux mètres.

Des enseignes ne peuvent pas être apposées devant une fenêtre ou un balcon.

#### 3. Compteurs et boîtes postales ou similaires

Leur installation en extérieur doit être intégrée à la construction ou à la clôture.

#### 4. Matériaux ou installations nécessaires au captage de l'énergie solaire

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à une construction (façade, mur ou toiture).

### **⇒ Prescriptions concernant l'adaptation au sol**

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel. Les maisons sur «butte» ou sur talus artificiel sont notamment interdites quand le terrain ne le nécessite pas.

Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction). Une hauteur de seuil différente pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique de respecter cette règle.

Recommandation : il est vivement conseillé d'éviter les garages en sous-sol lorsque le recul de la construction par rapport à la voie est insuffisant, lorsque le niveau de la nappe phréatique est trop proche et enfin lorsque les canalisations sont insuffisamment profondes.

### **⇒ Prescriptions concernant les clôtures**

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives de préférence d'essences locales
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, doublés de haies vives de préférence d'essences locales
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

### **⇒ Stationnement des véhicules motorisés**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors du domaine public, conformément aux prescriptions ci-dessous :

#### **1. Habitations**

##### **a. Logement**

- Une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place par logement.

##### **. b. Hébergement**

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par studio.

#### **2. Commerces et activités de service**

##### **a. Artisanat et commerce de détail**

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'activité ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

*b. Restauration*

Une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle.

*c. Commerce de gros*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

*d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*e. Hébergement hôtelier et touristique*

Une place de stationnement pour 2 chambres ou par appartement.

*f. Cinéma*

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

*a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques*

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c. Etablissements d'enseignement*

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

*d. Etablissements de santé*

Une place pour 4 lits.

*e. Etablissements d'action sociale*

Une place pour 4 chambres ou studio.

*f. Salles d'art et de spectacles*

Une place de stationnement pour 20 places assises.

*g. Equipements sportifs*

Une place de stationnement pour 20 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

*f. Autres équipements recevant du public*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

Une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d. Centre de congrès et d'exposition

Une place de stationnement pour 15 places assises.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Les garages, incorporés ou non, sont comptés comme places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (exemple : bureaux + entrepôt), le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :

- en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.
- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat (300 mètres) est requise.
- en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum).

▣ **Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou dallées.
2. Les marges de reculement, réservées le long des voies seront dallées ou traitées en jardins d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire, exception faite des abris à poubelles.
3. Tout abattage d'arbres sains est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré, ou sur le domaine public.
4. Toute construction nouvelle devra obligatoirement être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison d'un arbre à haute tige par logement ou 100 m<sup>2</sup>. Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin, sur proposition de la collectivité.
5. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
6. Les voies de desserte principales de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 20 mètres. Ces plantations devront figurer au plan de masse.
7. Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % de la superficie du terrain traités en espaces verts d'accompagnement dont un tiers au moins en un espace commun de jeux. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, notamment en raison d'un faible nombre de lots, sur accord express de l'architecte de la ville.
8. Afin de privilégier un maillage rationnel des aires de jeux dans chaque quartier d'habitation, le constructeur aura la possibilité de se libérer de l'obligation d'aménager un espace commun de jeux :
  - soit en aménageant sur un autre terrain de dimension équivalente situé à moins de 500 mètres du périmètre de l'opération projetée, une aire de jeux. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à cet effet.
  - soit sur proposition de la Ville de Sarreguemines de participer à l'aménagement d'un espace commun de jeux de dimension équivalente et situé dans un parc public. Dans ce cas la condition de voisinage immédiat (500 mètres du périmètre du projet) est requise.

○

## **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

## **ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **1- Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Pour les opérations à dominante commerciale, au moins 40% de la surface du terrain doivent être perméables aux eaux de pluie (les toitures végétalisées sont ici considérées comme surfaces perméables).

## **ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **ZONE 1AUx**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

Cette zone interdit toute construction au coup par coup et nécessite l'étude d'un plan d'aménagement global préalable.

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

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles ne sont pas listées à l'article 1AUx2

- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques,
- toute construction à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique par rapport aux boisements repérés comme «espaces végétalisés à mettre en valeur» au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (activités),
  - b) qu'elles respectent l'OAP de la zone,
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - d) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble dont le plan d'aménagement porte sur la totalité de la zone 1AUx ; l'opération peut cependant être réalisée en plusieurs phases,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement
  - b) qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- Les dépôts ou stockages de matériaux ou de biens divers non mentionnés à l'article 1AUx1 sont admis, à condition que ce stockage soit contenu à l'intérieur d'un espace clos et couvert.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage éventuel de quartiers d'habitations.
- Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de

services urbains, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 10,00 mètres :
  - dont une largeur de chaussée minimale de 7,00 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 4,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
  - dont des largeurs de stationnement de 2,50 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie.
4. Toute voirie doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. Ces accès ne pourront être à moins de 15 mètres de la limite de la plateforme des carrefours.
3. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
4. Aucun accès individuel direct sur les routes départementales ne sera autorisé.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, plantes macrophytes, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

### **ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, doit se situer à 10 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cette prescription ne s'applique pas aux appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 1AUx11.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **ARTICLE 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale entre deux constructions non contigües doit être égale à 5 mètres.

- Cet article ne s'applique pas si les deux constructions sont dédiées au stockage de matériel sans présence de personnel travaillant dans les locaux.

- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Pour les projets à dominante commerciale, la surface de terrain dédiée au stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.

#### **ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain fini est fixée à 12 mètres.

- La hauteur des bureaux et habitations ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée.

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

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx11.

#### **ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

- Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits, il est recommandé de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

- L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments et au stationnement. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).

- Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt ou stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point de l'espace public environnant (clôture végétale doublée ou non de mur)

- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut ; ils seront enduits ou revêtus d'un bardage.
- Les toitures en tôle ondulée sont formellement interdites.
- Les enseignes et leurs supports seront intégrés à la façade et ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les bâtiments seront d'une architecture simple et sobre, élégants par leurs lignes et leurs proportions, avec des matériaux d'un entretien facile.
- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Clôtures :
  - a) Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
  - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,20 mètres.
  - c) Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

#### 1. Habitations

##### a. Logement

Pour les habitations autorisées à l'article Ux2 : deux places de stationnement par logement.

##### b. Hébergement

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par appartement.

#### 2. Commerces et activités de service

##### a. Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

##### b. Restauration

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle.

c. Commerce de gros

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité et/ou d'entrepôt excédant 100 m<sup>2</sup>.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

e. Hébergement hôtelier et touristique

Une place de stationnement par chambre ou par appartement.

f. Cinéma

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

Une place pour 4 lits.

e. Etablissements d'action sociale

Une place pour 4 chambres ou studio.

f. Salles d'art et de spectacles

Une place de stationnement pour 10 places assises.

g. Equipements sportifs

Une place de stationnement pour 10 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

f. Autres équipements recevant du public

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Industrie

Il est imposé un minimum de 5 places par établissement. De plus, il faut ajouter une place de stationnement pour 3 salariés.

b. Entrepôt

Une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c. Bureau*

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*d. Centre de congrès et d'exposition*

Une place de stationnement pour 15 places assises.

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.
- Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**2. Stationnement des véhicules non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter au minimum 20% hors voirie et hors stationnement comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Les plantations existantes doivent être préservées ; il ne sera procédé aux abattages qu'en fonction des besoins indiqués dans les demandes de permis de construire.
- Les aires de stockage de matériaux extérieures doivent être plantées en périphérie par des haies végétales.
- Le traitement des stationnements pour véhicules légers sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de haute ou moyenne tige, à raison d'au moins un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les espaces verts seront conçus de telle sorte qu'ils contribuent aux continuités écologiques, en lien avec les corridors écologiques environnants.

**ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

## **ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Au moins 40% de la surface du terrain doivent être perméables aux eaux de pluie (les toitures végétalisées sont ici considérées comme surfaces perméables).

## **ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **ZONE 1AUy**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de restructuration urbaine partiellement équipée, destinée essentiellement aux activités tertiaires, correspondant en partie à l'ancienne emprise déclassée de la route de Nancy. Cette zone nécessite une réflexion d'aménagement spécifique car elle est située en entrée de ville (secteur de la Rotherspitz).

Cette zone interdit toute construction au coup par coup et nécessite l'étude d'un plan d'aménagement global préalable.

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

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages :
  - d'arbres remarquables répertoriés sur le règlement graphique
  - d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 1 AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,

- les activités industrielles,
- les activités de commerce de gros et d'entrepôt,
- les activités de commerce de détail et d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles ne sont pas listées à l'article 1AUy2
- les carrières,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques.

#### **ARTICLE 1 AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUy1, à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, c'est-à-dire les activités de services et de bureaux ainsi que l'hôtellerie-restauration,
  - b) qu'elles respectent l'OAP de la zone,
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - d) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble dont le plan d'aménagement porte sur la totalité de la zone 1AUy ; l'opération peut cependant être réalisée en plusieurs phases,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités ; cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement
  - b) qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- Les dépôts ou stockages de matériaux ou de biens divers non mentionnés à l'article 1AUy1 sont admis, à condition que ce stockage soit contenu à l'intérieur d'un espace clos et couvert.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage éventuel de quartiers d'habitations.
- Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition que sa plateforme ait une largeur minimale de 7,50 mètres :
  - dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens de circulation, et de 4,00 mètres pour une voie à sens unique de circulation,
  - dont des largeurs de stationnement de 2,50 mètres minimum quand la plateforme en est pourvue,
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie.
4. Toute voirie doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
5. Aucune piste cyclable ou piétonne ne peut être aménagée en traversée directe et à niveau de la RN61 ou de la RD662 ; seules les traversées dénivelées (passages inférieurs ou supérieurs) sont envisageables et devront faire l'objet d'une étude de sécurité.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. Ces accès ne pourront être à moins de 15 mètres de la limite de la plateforme des carrefours.
3. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.

4. Aucun accès individuel direct sur les routes départementales ou nationales ne sera autorisé.
5. Concernant les accès collectifs admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, plantes macrophytes, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **ARTICLE 1 AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, doit se situer à 6 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie.
3. En application des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme et du dossier dit d'Entrée de Ville du rapport de présentation du présent PLU, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la route nationale n°61 et de la route départementale n°662. Conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ; l'ensemble de ces exceptions restant toutefois soumises à un recul minimum de 10 mètres compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier national et départemental.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **ARTICLE 1 AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cette prescription ne s'applique pas aux appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils

sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 1AUy11.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE 1 AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être égale à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE 1 AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Pour les projets à dominante commerciale, la surface de terrain dédiée au stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.

#### **ARTICLE 1 AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain fini est fixée à 10 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUy11.

#### **ARTICLE 1 AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les bâtiments seront d'une architecture simple et sobre, élégants par leurs lignes et leurs proportions, avec des matériaux d'un entretien facile.

- Les toitures seront plates ou à très faible pente, dissimulées derrière un acrotère.
- Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des façades, il est recommandé de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut ; ils seront enduits ou revêtus d'un bardage.
- Les enseignes et leurs supports seront intégrés à la façade et ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Pour les bâtiments à vocation dominante hôtelière ou de bureaux, les façades orientées vers le sud doivent être dotées de dispositifs brise-soleil qui participent à la composition architecturale des bâtiments.
- Pour les bâtiments à vocation dominante de commerces ou d'artisanat-vente, chaque façade doit être revêtue de bois naturel non peint (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents) au moins sur 30% de sa surface.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, la zone 1AUy étant cernée par des axes de circulation structurants.
- Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt ou stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point de l'espace public environnant (clôture végétale doublée ou non de mur)
- Clôtures :
  - a) Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
  - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,00 mètres.
  - c) Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide de couleur sombre, posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **ARTICLE 1 AUy 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules motorisés :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

#### **1. Habitations**

##### **a. Logement**

Pour les habitations autorisées à l'article 1AUy2 : deux places de stationnement par logement.

##### **b. Hébergement**

Une place de stationnement pour 3 chambres ou par appartement.

2. Commerces et activités de service

a. Artisanat et commerce de détail

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

Pour les locaux inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé un minimum d'une place par activité.

b. Restauration

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle.

c. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Une place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d. Hébergement hôtelier et touristique

Une place de stationnement par chambre ou par appartement.

e. Cinéma

Une place de stationnement pour 15 places assises.

3. Equipements d'intérêt collectif et service publics

a. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c. Etablissements d'enseignement

Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter une place de stationnement par classe.

d. Etablissements de santé

Une place pour 4 lits.

e. Etablissements d'action sociale

Une place pour 4 chambres ou studio.

f. Salles d'art et de spectacles

Une place de stationnement pour 10 places assises.

g. Equipements sportifs

Une place de stationnement pour 10 places assises, avec un minimum incompressible de 5 places de stationnement.

h. Autres équipements recevant du public

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

a. Bureau

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b. Centre de congrès et d'exposition

Une place de stationnement pour 15 places assises.

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

- Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**2. Stationnement des véhicules non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain hors voirie et hors stationnement, et comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

- Tout abattage d'arbre remarquable répertorié sur le règlement graphique est interdit.

- Les plantations existantes doivent être préservées ; il ne sera procédé aux abattages qu'en fonction des besoins indiqués dans les demandes de permis de construire.

- Le traitement des stationnements pour véhicules légers sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de haute ou moyenne tige, à raison d'au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

- Les espaces verts seront conçus de telle sorte qu'ils contribuent aux continuités écologiques, en lien avec les corridors écologiques environnants.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

#### **ARTICLE 1AUy15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

##### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

##### **3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Au moins 40% de la surface du terrain doivent être perméables aux eaux de pluie (les toitures végétalisées sont ici considérées comme surfaces perméables).

#### **ARTICLE 1AUy 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau unique de chambres et de fourreaux souterrains doit être aménagé sur le domaine public ou à caractère public, en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques. Cette infrastructure de génie civil doit être mutualisée de façon équitable entre les opérateurs.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **ZONE 2 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, qui doit à terme devenir une zone à dominante d'habitat.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont autorisées dans l'article 2AU2.

**ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (voir article 2AU9) sont autorisés à condition :
  - qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
  - que les constructions ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau, ceci dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Doivent être considérés comme cours d'eau les écoulements référencés sur une carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> en trait continu ou discontinu, les écoulements considérés comme tels dans les études d'aménagement foncier postérieures à mars 1993, et les écoulements considérés comme tels par le service de l'eau et de la pêche.
  - que les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir document graphique annexe) respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
2. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
2. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

**ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'extension mesurée d'une construction est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour toutes les extensions postérieures au 1<sup>er</sup> permis de construire déposé (ou postérieures à la construction originelle si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation).

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, excepté quand la façade mesurée est située sur l'alignement : dans ce cas la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question.

3. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,00 mètres hors tout.
4. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.
5. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.

#### **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation du paysage agricole. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
  - soit par des haies vives d'essences locales
  - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, doublés de haies vives d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'origine locale et à feuilles caduques.

#### **ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

#### **ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **ZONE 2 AUx**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, qui doit à terme devenir une zone à dominante d'activités économiques artisanales ou de bureaux et d'équipements publics.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AUx est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 2 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont autorisées dans l'article 2AU2.

## **ARTICLE 2 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (voir article 2AUx9) sont autorisés à condition :
  - que les constructions ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau, ceci dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Doivent être considérés comme cours d'eau les écoulements référencés sur une carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> en trait continu ou discontinu, les écoulements considérés comme tels dans les études d'aménagement foncier postérieures à mars 1993, et les écoulements considérés comme tels par le service de l'eau et de la pêche.
  - que les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir document graphique annexe) respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
2. Pour les constructions existantes, le changement d'affectation des locaux est autorisé à condition que la nouvelle affectation soit dédiée à une activité artisanale ou de bureaux, ou encore à un équipement public.
3. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
2. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE 2 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 2 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE 2 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2 AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

L'extension mesurée d'une construction est limitée à 10% de l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions existant sur l'emprise foncière du projet.

**ARTICLE 2 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, excepté quand la façade mesurée est située sur l'alignement :

dans ce cas la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question.

3. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,00 mètres hors tout.
4. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.
5. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.

#### **ARTICLE 2 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation du paysage agricole. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
  - soit par des haies vives d'essences locales
  - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, doublés de haies vives d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.

Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent ni aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE 2 AUx 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE 2 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'origine locale et à feuilles caduques.

#### **ARTICLE 2 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE 2 AUx 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

La zone comporte plusieurs secteurs :

1. Un secteur Aa où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Un secteur de vergers Av où l'emprise des constructions est limitée afin de préserver le paysage du coteau et le couvert végétal de la zone.
3. Un secteur Ax où où les constructions et installations à usage d'activités diverses et d'entrepôt sont autorisées.

La zone A est soumise partiellement au risque inondation. Le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Sarre et le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Blies sont à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

La zone A est enfin concernée par les nuisances sonores émanant de l'aérodrome de Sarreguemines-Neunkirch. Le Plan d'Exposition au Bruit de cet aérodrome est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.

3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Dans le secteur Aa, toute construction hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
2. Hors secteur Aa, toute construction nouvelle non liée aux activités agricoles ou arboricoles ni techniquement nécessaire au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
3. Dans l'emprise des « espaces végétalisés à mettre en valeur » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.
4. Toute construction implantée à moins de 30 mètres d'un massif boisé, hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
5. Toute construction implantée dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables sur le règlement graphique du P.L.U., hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
6. Les dépôts de véhicules.
7. Les carrières et décharges.
8. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Doivent être considérés comme cours d'eau les écoulements référencés sur une carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> en trait continu ou discontinu, les écoulements considérés comme tels dans les études d'aménagement foncier postérieures à mars 1993, et les écoulements considérés comme tels par le service de l'eau et de la pêche.
9. Les éoliennes, hormis les petites éoliennes des agriculteurs.
10. Les champs de panneaux photovoltaïques ; par contre, les panneaux solaires intégrés aux bâtiments sont autorisés.

11. Toute construction qui serait implantée à moins de 10 mètres de la frontière allemande ; le long des chemins, fossés, cours d'eau frontières, la distance à respecter est abaissée à 5 mètres. Exception : les clôtures légères peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Excepté au sein du secteur Aa, les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. Excepté au sein du secteur Aa, les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
3. Excepté au sein des secteurs Aa et Av, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments requérant une présence nécessaire et rapprochée.
4. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
6. Dans le secteur Av, les constructions autorisées aux alinéas précédents à condition que leur superficie soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
7. Dans le secteur Ax sont également autorisées les constructions et installations à usage d'activités, hors industries et hors commerces, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site environnant.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La plateforme des voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,00 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...)
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
4. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
5. Concernant les accès collectifs ou individuels admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du

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

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

###### **3. Eaux pluviales**

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. En application des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route nationale n°61 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales n°662 et n°974. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ; l'ensemble de ces exceptions restant toutefois soumis à l'alinéa 2. du présent article.
4. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur Ax, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 20% de la surface du terrain.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées à l'article A2 est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,00 mètres hors tout.
3. En secteur Ax, la hauteur maximale des constructions d'activités autorisées à l'article A2 est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ouvrages techniques, ...).
5. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, excepté quand la façade mesurée est située sur l'alignement : dans ce cas la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel.
3. Dans un souci d'intégration paysagère, il est conseillé que les bâtiments agricoles de type hangar possèdent un bardage bois en façade.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies ouvertes à la circulation automobile.
5. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation du paysage agricole. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
  - soit par des haies vives d'essences locales
  - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, doublés de haies vives d'essences locales

- La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

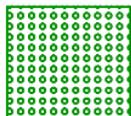
#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La végétation rivulaire doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.

2. Espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :



Les espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique.

3. \* Tout abattage d'arbre remarquable répertorié sur le règlement graphique est interdit.

4. Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'origine locale et à feuilles caduques.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

**2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone N comprend 6 secteurs spécifiques :

- Nh correspondant à des secteurs naturels construits de bâtiments d'habitation partiellement desservis par les réseaux,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil de certains équipements publics : installations de sport, détente, culture, loisirs ou constructions techniques liées aux cimetières par exemple,
- Ne2 correspondant au centre équestre et à l'aire de grand passage des Gens du Voyage, qui nécessite des prescriptions strictes en termes d'emprise au sol afin de préserver le paysage environnant,
- Nx correspondant aux anciennes décharges ainsi qu'à une petite friche industrielle en limite communale de Grosbliederstroff,
- Nxh correspondant à un petit secteur mêlant activités et habitat, dans le prolongement de la zone d'activités de Grosbliederstroff,
- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et à animaux domestiques sont autorisés,
- Nl correspondant à la zone d'hébergement de la base de loisirs de l'étang Saint-Vit.

La zone N est soumise partiellement au risque inondation. Le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Sarre et le Plan de Préventions du Risque Inondation de la vallée de la Blies sont à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

La zone N est également concernée par la présence de cavités souterraines (hors mines). La cartographie de ces cavités est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

La zone N est enfin concernée par les nuisances sonores émanant de l'aérodrome de Sarreguemines-Neunkirch. Le Plan d'Exposition au Bruit de cet aérodrome est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres concernés.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Sont soumis à autorisation préalable les élagages, coupes et abattages d'arbres (toutes essences confondues) de plus de 60 centimètres de circonférence.
6. Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que toutes les règles de cette zone sont applicables à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site naturel.
2. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admis dans la zone.
3. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone, l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) sont autorisés à condition que ces transformations ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
4. Dans le secteur Nh uniquement :
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension soit mesurée (voir article N9) s'il s'agit d'une habitation.
  - les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines.
5. Dans le secteur Nj uniquement : les garages individuels ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à 1 abri + 1 garage par unité foncière.

6. Dans le secteur Ne uniquement, les installations et constructions d'équipements nécessaires à l'exploitation d'un cimetière ou liées à la pratique d'une activité de loisirs de plein-air (sportive, de détente ou culturelle), y compris les ports de plaisance, terrains d'aviation et golfs.
7. Dans le secteur Ne2 uniquement, les installations et constructions d'équipements nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre ou d'une aire d'accueil des Gens du Voyage.
8. Dans le secteur Nl uniquement, les terrains de camping et tous autres hébergements touristiques.
9. Dans les secteurs Nx de Felpersviller et de Steinbach, les installations et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des décharges et centres d'enfouissement de déchets, ainsi que les champs de panneaux photovoltaïques. Dans le secteur Nx limitrophe du ban communal de Grosbliederstroff, tout type d'activités est autorisé à condition qu'il soit compatible avec le voisinage d'habitations.
10. Dans le secteur Nxh uniquement :
  - les extensions à usage d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations.
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que cette extension soit mesurée (voir article N9) s'il s'agit d'une habitation.
  - les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines.
  - les démolitions-reconstructions après sinistre, à condition que les bâtiments et installations reconstruits respectent les prescriptions du PPRi de la vallée de la Sarre et améliorent la situation antérieure en termes de sécurité routière (toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis du Conseil Départemental).
11. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2, à condition :
  - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de tout massif boisé, hormis pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
  - que les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir document graphique annexe) respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores
  - qu'elles ne fassent pas obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Doivent être considérés comme cours d'eau les écoulements référencés sur une carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> en trait continu ou discontinu, les écoulements considérés comme tels dans les études d'aménagement foncier postérieures

à mars 1993, et les écoulements considérés comme tels par le service de l'eau et de la pêche.

- qu'elles ne soient pas implantées dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables ou comme zones humides sur le règlement graphique du P.L.U., hormis les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et hormis les constructions des secteurs Nx et Nxh, les prescriptions des PPRi restant toutefois applicables.
- qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres de la frontière allemande ; le long des chemins, fossés, cours d'eau frontières, la distance à respecter est abaissée à 5 mètres. Exception : les clôtures légères peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière.
- qu'elles ne compromettent pas la conservation, la protection ou la création des plantations dans l'emprise des « espaces végétalisés à mettre en valeur » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

12. Les constructions techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.
13. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport ou aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
14. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U. sont autorisés, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition :
  - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
  - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
  - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

Cette prescription ne concerne pas les secteurs Nx et Nxh.

15. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides repérées sur le règlement graphique du P.L.U. sont interdits.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La plateforme des voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,50 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être pourvues :
  - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
  - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
  - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
5. Dans la zone N *Forêt du Buchholz - Rotherspitz*, aucune piste cyclable ou piétonne ne peut être aménagée en traversée directe et à niveau de la RN61 ou de la RD662 ; seules les traversées dénivelées (passages inférieurs ou supérieurs) sont envisageables et devront faire l'objet d'une étude de sécurité.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La cohabitation entre un chemin ou un sentier touristique ou une « voie verte » (destinée aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) et une circulation automobile de desserte d'un terrain bâti doit être évitée autant que possible.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
4. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### **II – Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Sarreguemines Confluences.

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et conforme aux prescriptions techniques intercommunales.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

###### **2. Eaux pluviales**

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir entièrement enterré ou intégré à l'intérieur d'une construction.

Les installations doivent être équipées de dispositifs propres à supprimer toute pollution des rejets dans le milieu naturel ou dans le réseau public (piège à huile, à sable, grille, etc.).

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

#### **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
2. Hors agglomération, le recul minimum des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. En application des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route nationale n°61 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales n°662 et n°974. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ; l'ensemble de ces exceptions restant toutefois soumis à l'alinéa 2. du présent article.
4. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans les secteurs qui les autorisent, les abris de jardins et à animaux domestiques sont limités à une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> par abri.
2. Dans les secteurs qui les autorisent, les garages individuels sont limités à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> par garage.
3. Dans les secteurs qui les autorisent, les piscines sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> par bassin.
4. Dans les secteurs qui les autorisent, les extensions dites mesurées sont limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> par extension.
5. Dans le secteur Nx, les constructions nouvelles à usage d'activité sont limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> par construction.
6. Dans le secteur Nxh, les extensions à usage d'activité sont limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> par extension.
7. Dans le secteur Nz, les constructions nouvelles et les extensions sont limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> par construction ou par extension.
8. Dans le secteur Ne2, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions et extensions autorisées après la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par secteur Ne2.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 7,00 mètres sous égout ou à l'acrotère. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.
3. Dans le secteur Nz, la hauteur des constructions est limitée à 4,00 mètres hors tout.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

5. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, excepté quand la façade mesurée est située sur l'alignement : dans ce cas la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités autorisées dans la zone doivent rappeler le milieu naturel.
3. Les bâtiments de type hangar posséderont un bardage bois en façade.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies ouvertes à la circulation automobile.
5. Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation du paysage agricole. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
  - soit par des haies vives d'essences locales
  - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, doublés de haies vives d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.

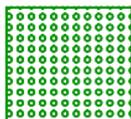
Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La végétation rivulaire doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.
2. Espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :



Les espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur le document graphique.

3. \* Tout abattage d'arbre remarquable répertorié sur le règlement graphique est interdit.
4. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. Les essences végétales utilisées pour les haies de clôture et pour les plantations des parkings seront d'origine locale et à feuilles caduques.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **1- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

##### **2- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

#### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **A N N E X E S**

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-40 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

### Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

### Article L230-3

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité

publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

#### Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L.152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3. »

#### Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

**2. Définition de la surface de plancher**

Article L111-14 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

Article L331-10 (créé par la Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 28)

« L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »

## **LEXIQUE**

## PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

### ACCES

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc., mais non d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

### ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

#### **Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

### ANNEXE

Construction de faible surface et non accolée à la construction principale, non destinée à l'habitation mais destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou d'outils de jardins.

La superficie d'un bâtiment annexe dépendant d'un bâtiment d'habitation doit être inférieure à 50m<sup>2</sup>, voire moins si le règlement le précise.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à une projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

#### **Comment calculer l'emprise au sol ?**

L'emprise au sol correspond à une aire exprimée en m<sup>2</sup> formée par l'occupation au sol de la construction et par les éléments d'architecture en saillie de l'ouvrage : avancées en façade, loggias, coursives, balcons, ...

Dans le cadre d'un bâtiment clos, la surface au sol est équivalente à l'aire formée par le rez-de-chaussée du bâtiment y compris l'épaisseur des murs (largeur x longueur).

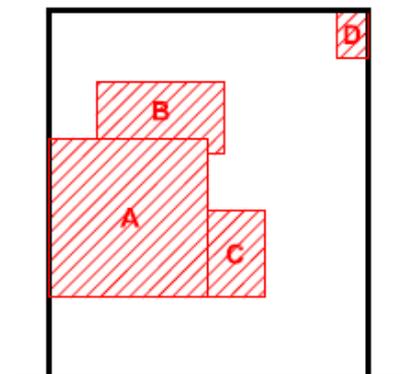
Les espaces de stationnement sont à prendre en compte dès lors qu'un bâtiment est conçu à cet effet, appentis, abri à voiture ou carport.

#### **Il ne faut cependant pas prendre en compte :**

- Les terrasses de plain-pied si elles sont découvertes
- Les simples avancées de toiture lorsqu'elles ne sont pas maintenues par des éléments de soutien, comme des poteaux par exemple.

- Les éléments de modénature
- Les aires de stationnement libres de toute construction

Selon le cas, il peut être nécessaire d'additionner l'ensemble de l'emprise au sol des différents édifices occupant le sol d'un terrain.



L'article 9 du PLU donne l'emprise au sol maximale autorisée selon la zone en %, en ce cas il faut additionner les emprises au sol de toutes les constructions A, B, C et D qui ne doivent pas être supérieures au pourcentage autorisé (rapport surface bâtie/surface parcelle).

#### ETUDE D'INTEGRATION

Une étude d'intégration dans le site comprend les documents suivants :

- Photos de l'environnement proche et lointain
- Analyse succincte du paysage urbain environnant (grandes caractéristiques de volumétries, de matériaux, de couleurs d'enduit et des menuiseries,...)
- Notice descriptive du projet envisagé
- Simulation d'insertion dans le site

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **Mode de calcul :**

Sauf mention particulière, la hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau naturel (et non fini) du terrain au droit de la façade à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère pour un bâtiment à toit terrasse).

La hauteur hors tout est calculée du niveau naturel du terrain au faitage du bâtiment construit (ou au sommet de l'acrotère pour un bâtiment à toit terrasse).

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en sections de longueur définie dans le règlement et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

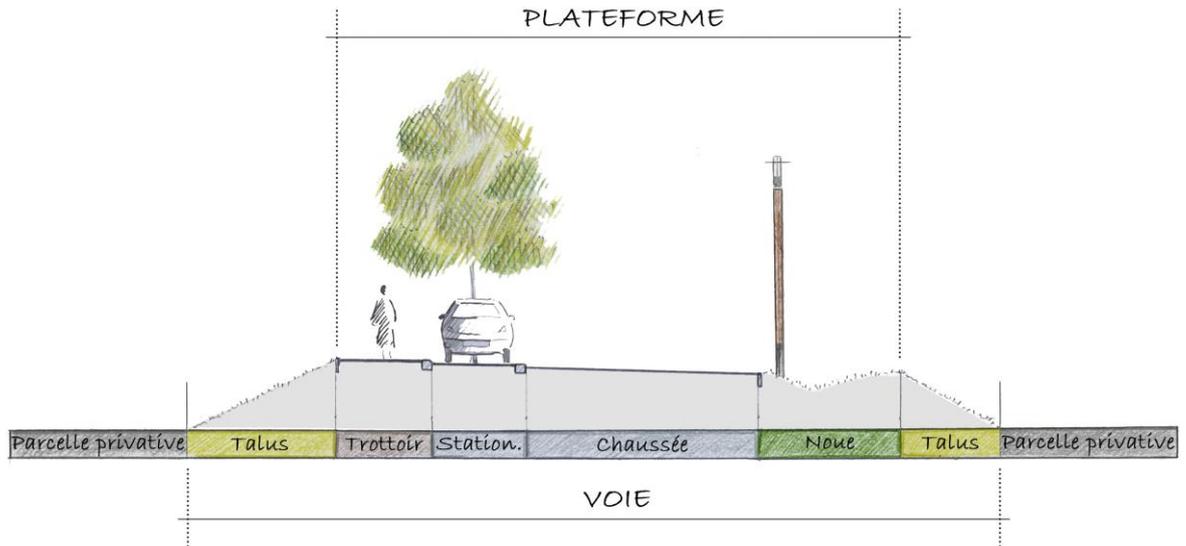
Contrairement aux clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures des limites séparatives sont réglementées par le Code Civil et non par le règlement du P.L.U.

**Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

La hauteur de référence est mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).

VOIE ET PLATEFORME



Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.