Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Département de la Moselle
Communauté de Communes de Cattenom et Environs

COMMUNE DE MONDORFF

Plan Local d'Urbanisme

05-1 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	**DCM**	**12/05/2015**
Arrêt du projet de PLU	**DCM**	**04/07/2023**
Approbation du PLU	**DCM**	**24/06/2024**

Document approuvé par D.C.M le 24/06/2024

Date de référence : juin 2024

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

MODE D'EMPLOI

1. Présentation du PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation
Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.
Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.
Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Il définit le projet de territoire et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet règlementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur le cadre de vie et les paysages, et, de manière particulière, pour urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement
Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composant chaque zone.

et de documents graphiques, composés :

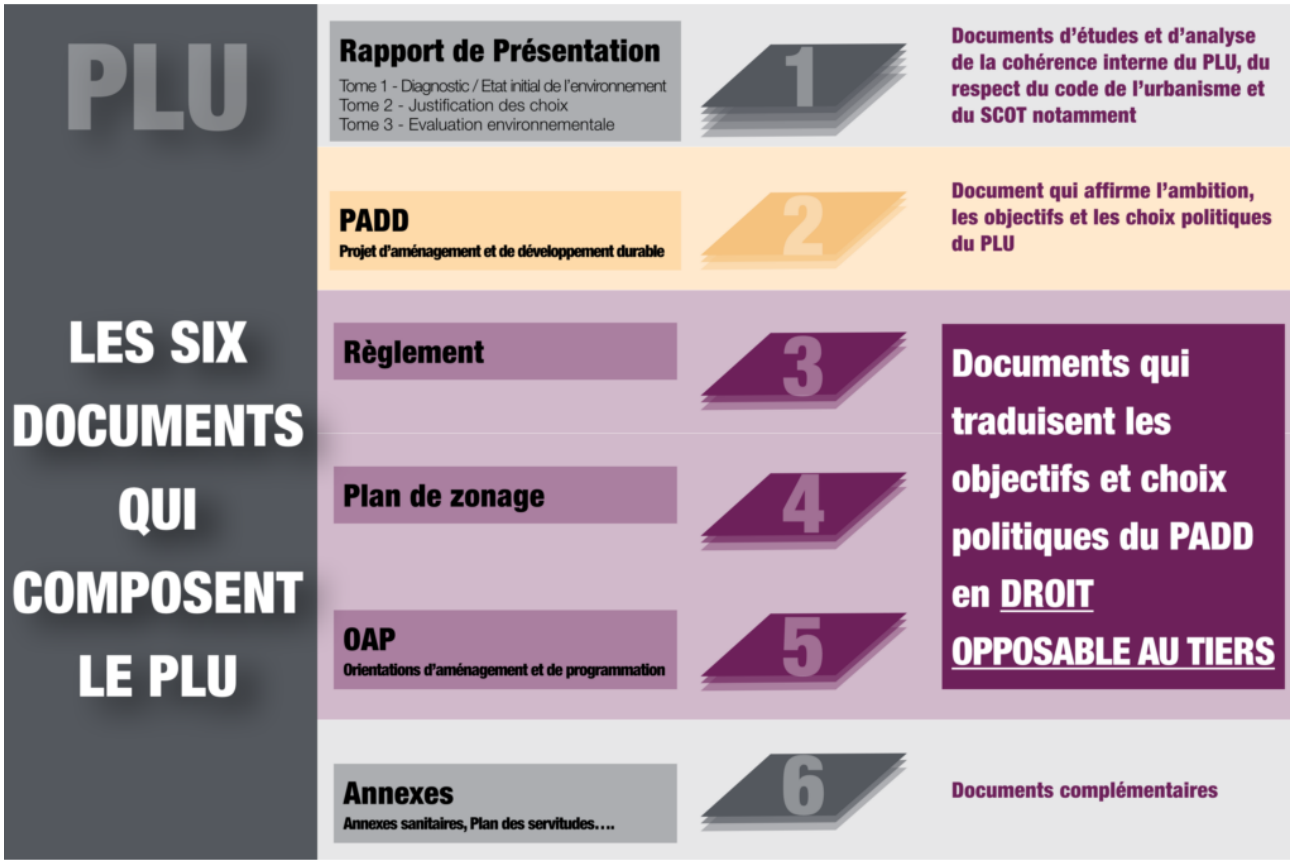
- d'un plan de zonage du territoire et de plans annexes sur lesquels sont reportés les différents périmètres et prescriptions graphiques…
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions). Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Des annexes
Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- le classement des infrastructures,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

• les servitudes d'utilité publique Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

2. Division du territoire en zones

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

	Caractères des zones	
Zone U Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle	**UA**	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien Le secteur UAi de mêmes caractéristiques présente un risque inondation
	UAh	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant au hameau de Altwies
	UB	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant à un caractère urbain en extension urbaine Le secteur UBi de mêmes caractéristiques présente un risque inondation
	UC	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant aux lotissements des coteaux et des vergers
	UD	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant aux lotissements Lauterfeld et EDF
	Ut	Zone **Urbaine** à destination principale **Touristique** correspondant à la zone thermale luxembourgeoise
	Ue	Zone **Urbaine** à destination principale d'**Equipement public**
Zone AU Réseaux en limite de zone Accessibilité de la zone	**1AU**	Zone **A Urbaniser** à court terme à fonction principale d'**Habitat** Le secteur 1AUi de même caractéristique présente un risque inondation
Zone A	**A**	Zone **Agricole** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
	Aa	Zone **Agricole non constructible** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
Zone N	**N**	Zone **Naturelle** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de son intérêt écologique.
	Nj	Zone **Naturelle** destinée aux **Jardins privés**
	Ne	Zone **Naturelle** destinée aux **Equipements publics ou d'utilité public**
	Nte	Zone **Naturelle** destinées aux équipements **Touristiques (spécifique au complexe thermal de Mondorf-les-Bains support de projets luxembourgeois)**
	Nt	Zone **Naturelle** destinées aux équipements **Touristiques (support d'hébergement de type aire de camping-car)**
	Ntp	Zone **Naturelle** destinées à l'aménagement d'un **Parc Paysager**
	Nhi	Zone **Naturelle** destinées à l'**Hébergement Insolite en pleine nature**
	Nh	Zone **Naturelle construite (spécificité d'un hangar de stockage)**
	Nzh	Zone **Naturelle humide** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de son intérêt écologique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**	L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières
• **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**	L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
• **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES**	L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
• **ARTICLE 4 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN**	L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
• **ARTICLE 5 : STATIONNEMENT**	L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
• **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**	L'article 6 fixe les règles relatives à l'imperméabilisation des sols

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.
Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.
Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)
Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « 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 ».
- Article R. 111-4 : « 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 ».
- Article R. 111-26 : « 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 ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Autres législations
Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Classement bruit Classement des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit (Article 13 de la loi n°92.1444 du 13 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit)
Infrastructures de transport terrestres classées

Nom de l'infrastructure	N° du segment	Délimitation du tronçon	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
D1		D653 à Mondorff	3 hors agglo	100 m
			4 en agglo	30 m

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Le territoire de Mondorff est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir
Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Edification des clôtures
Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 30 septembre 2015.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant
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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives
Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie
Les modes de saisine de la DRAC de la région Grand-Est – site de Metz (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique Rechercher : région Lorraine, thème Archéologie)

La commune de Mondorff est concernée par les dispositions de l'arrêté SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003.

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations et déclarations suivantes doivent être transmises au SRA, site de Metz :

1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°253 en date du 07 juillet 2003 :
   - les demandes de permis de construire, d'aménager et de permis de démolir,
   - les projet de ZAC, Zones d'Aménagement Concerté,

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux)

2) Quelle que soit leur surface :
   - Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
   - Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.
   - L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

Par ailleurs, en application de l'article L. 531-14 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, site de Metz), 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 est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal.
Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le PLU peut alors appréhender pour la commune :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au fonctionnement urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

La commune de Mondorff est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

Risque inondation :
Mondorff est traversée par le cours d'eau de l'Altbach et par des ruisseaux intermittents qui s'écoulent en dehors de l'enveloppe urbaine.
Mondorff n'est pas concernée par un PPRI, ni par un Atlas mais le risque est avéré sur la commune (la commune a connu des épisodes d'inondations en 2016 et en 2021 classés catastrophes naturelles). Des dispositions sont prises à travers l'article 1 pour prévenir de ces risques.

Risque de retrait et gonflement des argiles
Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.
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. (Consultable à ce lien :

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

https://www.moselle.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite/Risques-majeurs/Risques-Naturels-Miniers-et-Technologiques/Retrait-gonflement-des-argiles.)
La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/
La commune de Mondorff est touchée par les aléas de faible à fort

Risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011
Mondorff est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de Cattenom
La commune de Mondorff se situe dans le périmètre du PPI autour de la centrale de Cattenom. A ce titre, toute extension d'une zone urbanisée dans ce périmètre doit être compatible avec les actions de protection de la population prévue au PPI, notamment en facilitant la mise à l'abri des personnes.

Le risque Radon
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)
La commune de Mondorff est concernée par un potentiel de catégorie 1.

« Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :
En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de références. »

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets
• Tout projet soumis a permis de construire créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Gestion des eaux usées et assainissement

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

• Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

• Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

• Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.

• Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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

• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- ✓ un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

• Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- ✓ les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- ✓ les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.
D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Territoire connecté

Les projets concourants au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit, fibre et divers procédés dès sa mise en service ou, durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.
Ainsi, toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
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.

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

Espaces boisés classés

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés, les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements peuvent être classés à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
Le territoire de Mondorff n'est pas concerné par les EBC

Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- la démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Tableau des éléments remarquables architecturaux qui relèvent des prescriptions suivantes

	village	adresse	Référence cadastrale	Photographie	Caractères à maintenir
1	Altwies	4, chemin rural, Altwies	n°117 section 21		Chapelle de la croix : moulures, encadrements, vitraux, chaînage d'angle en pierre, œil de bœuf
2	Altwies	2, chemin rural, Altwies	n°177 section 21		Rythme et composition des façades, encadrements en pierre
3	Forêt	Kastell	n°135 section 21		Composition de la façade de l'habitat, linteau, poirier en façade, ouverture en arc de cercle
4	Mondorff	Poste de Douane	n°209 section 01		Porche, cheminées
5	Mondorff	1, rue de Paris	n°8 section 01		Hôtel Guersing : Volumétrie, rythme et composition de la façade

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les abords des cours d'eau sont identifiés par un zonage. En zone AU, A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et de services public.

3 zones humides pédologiques réglementaires sont recensées sur Mondorff (selon une étude menée par l'ADT en août 2021 sur un secteur restreint). Ces zones humides sont protégées par un zonage et une réglementation adaptés.

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

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

Tableau des éléments remarquables paysagers qui relèvent des prescriptions suivantes (caractères à maintenir selon les distinctions de couleur)

Caractères à maintenir
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m

Eléments Remarquables Paysagers - MONDORFF

N°	Type de végétation	Type de prescription dans le projet actuel	Nom de Zone au PLU	Motif de la prescription
1	Mélange de feuillus	ERP	N - Nh - Nhi - A	Ripisylve du Gander/Altbach - Amont / Réservoir de biodiversité et continuité écologique
2	Mélange de feuillus	ERP	N	Ripisylve du Gander/Altbach - Aval / Réservoir de biodiversité et continuité écologique
3	Mélange de feuillus	ERP	N	Lisière de forêt participant au réservoir de biodiversité du Bois d'Himeling
4	Mélange de feuillus	ERP	N	Végétation rivulaire le long d'un fossé - corridor linéaire
5	Mélange de feuillus	ERP	A	Haie en bord de chemin - corridor linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
6	Forêt ouverte sans couvert arboré	ERP	A	Haies et boisement - corrdior linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
7	Mélange de feuillus	ERP	A - Aa - N - Nzh	Haies et boisement - corrdior linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
8	Mélange de feuillus	ERP	N	Lisière de forêt participant au réservoir de biodiversité de la forêt communale de Mondorff
9	Mélange de feuillus	ERP	A	Alignements d'arbres - corridor linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
10	Mélange de feuillus	ERP	A - N - Ne - Ntp	Ensemble de haies et de petits boisements - corridors linéaires et en pas japonais - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
11	Mélange de feuillus	ERP	N	Haies en bord de fossé - corridor écologique SCoT-AT
12	Mélange de feuillus	ERP	A - Aa - N	Haie dense en bord de chemin - corridor linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion
13	Mélange de feuillus	ERP	Aa - Nzh	Haie - corridor linéaire - élément de rétention d'eau et de protection des sols contre l'érosion

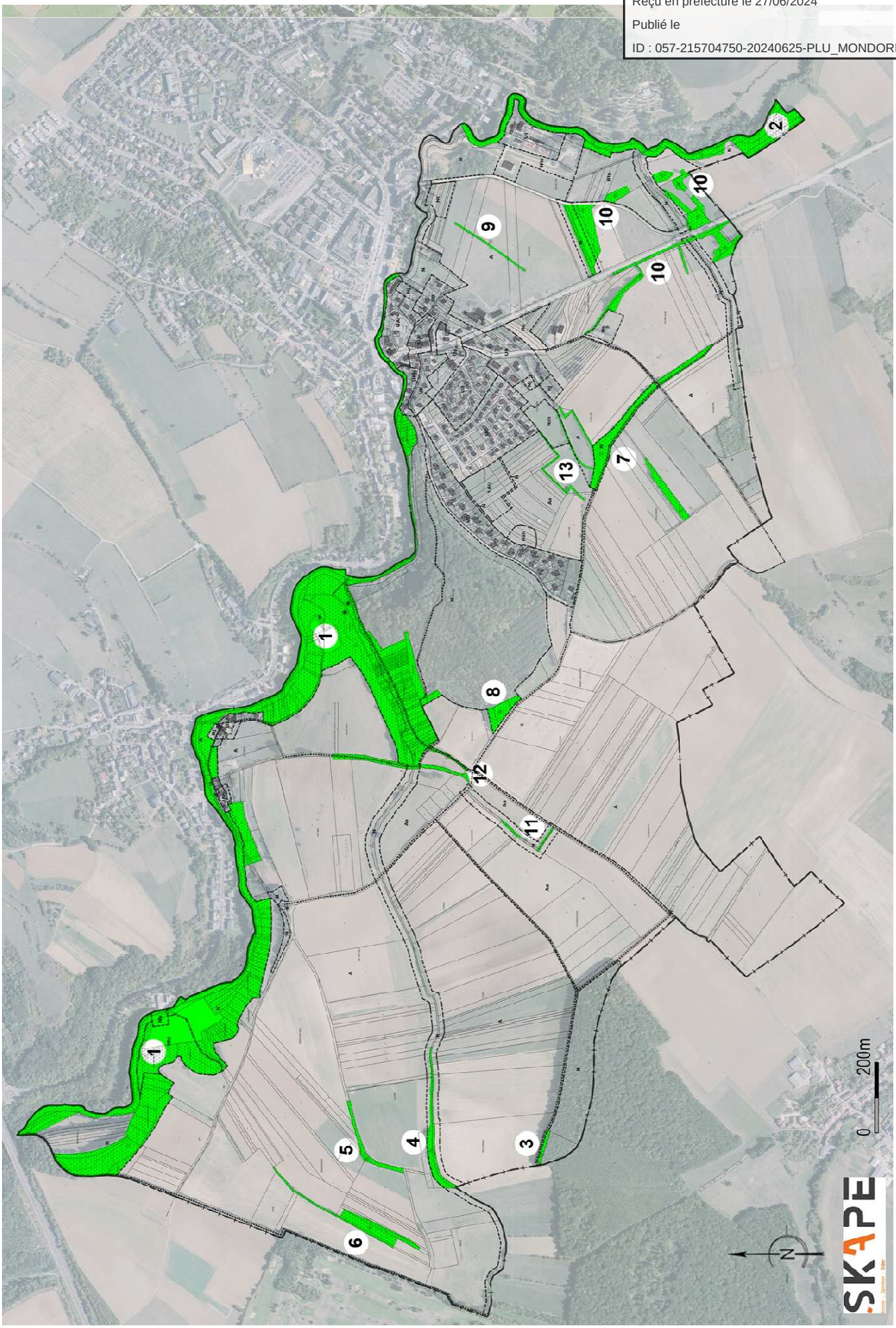
Forêt fermée Forêt où le couvert des arbres est supérieur ou égal à 40 %.

Forêt ouverte Forêt où le couvert des arbres est supérieur à 10 % et inférieur à 40 %.

SKAPE
Innover Optimiser Gérer
1 rue du Four - 54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

Maillage, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

• Toute construction y est interdite.

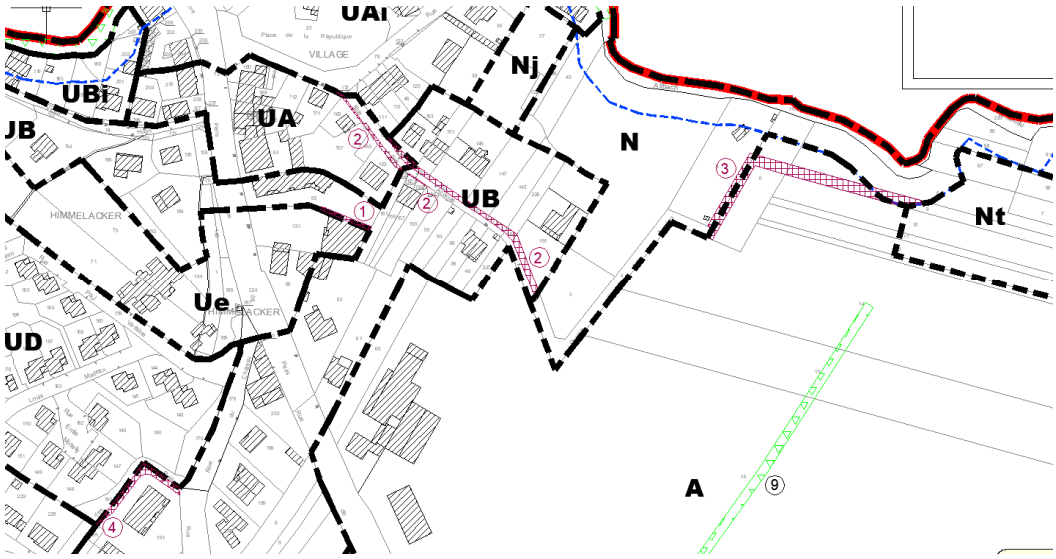
• Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

• Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut:

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

• La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

N°	DESTINATION :	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Création d'un cheminement à proximité de la salle des fêtes et de la mairie	Commune	60 m²
2	Elargissement de la voirie (Rue des Acacias)	Commune	456 m²
3	Création d'un bouclage Mondorff / Mondorf-les-Bains	Commune	878 m²
4	Elargissement de la voirie (Rue des Prés)	Commune	198 m²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :			1592m²



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Projets urbains

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires, sauf si le règlement du PLU s'y oppose à travers les règles spécifiques à chaque zone.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

A travers le PLU de Mondorff , les secteurs suivants relèvent des STECAL : Nj, Nte, Nt, Ntp, Nhi, Nh.

Code civil

Au présent règlement s'ajoutent les dispositions du Code civil. Il appartient au seul déclarant de s'assurer par lui-même du respect de ces dernières.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

ZONE URBAINE – U

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

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

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

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU.
La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible à fort)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risque nucléaire

Elle est composée de 9 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

UA	zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien Le secteur UAi de mêmes caractéristiques présente un risque inondation
UAh	zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant au hameau de Altwies
UB	zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant à un caractère urbain en extension urbaine Le secteur UBi de mêmes caractéristiques présente un risque inondation
UC	zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant aux lotissements des coteaux et des vergers
UD	zone **Urbaine** à destination principale d'**Habitat,** correspondant aux lotissements Lauterfeld et EDF
Ut	zone **Urbaine** à destination principale **Touristique** correspondant à la zone thermale luxembourgeoise
Ue	zone **Urbaine** à destination principale d'**Equipement public**

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

1. Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

<u>Collecte des déchets</u>

• Tout projet soumis a permis de construire créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.

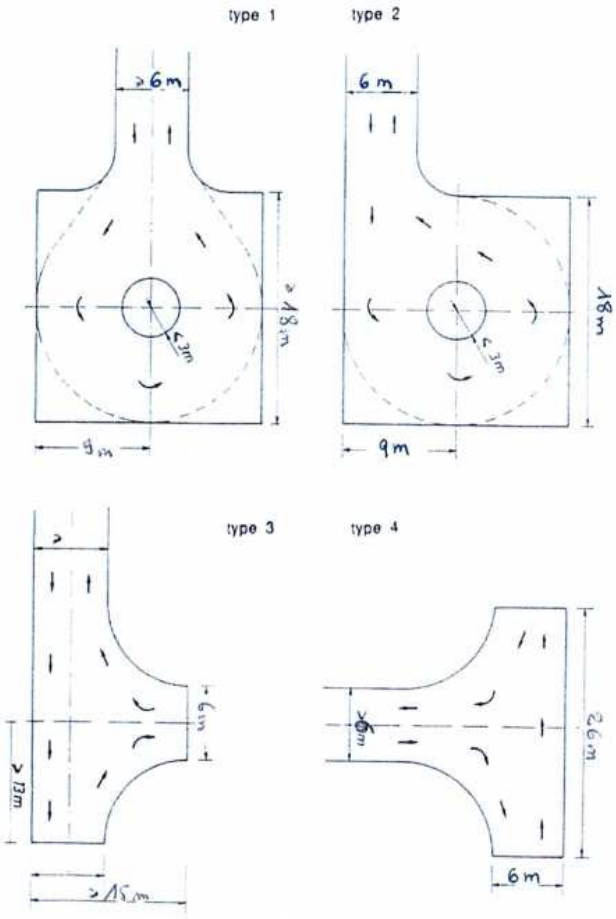
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

• Les aires de retournement des secteurs soumis à collecte des déchets devront répondre aux conditions techniques demandées par le gestionnaire soit aux 4 types indiqués présentés ci-dessous :

Les quatre types d'aires de retournement autorisées



Les cotes mentionnées, ci-dessus, sont à considérer hors obstacles (trottoirs, bornes, jardinières, stationnement…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Gestion des eaux usées et assainissement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué
• Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

• Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.
• Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

• Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

• Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
• Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (implantés à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

3. Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

Territoire connecté

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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.

4. Conditions de desserte par la voirie

Accès

• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation de voirie.

• 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.

• En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

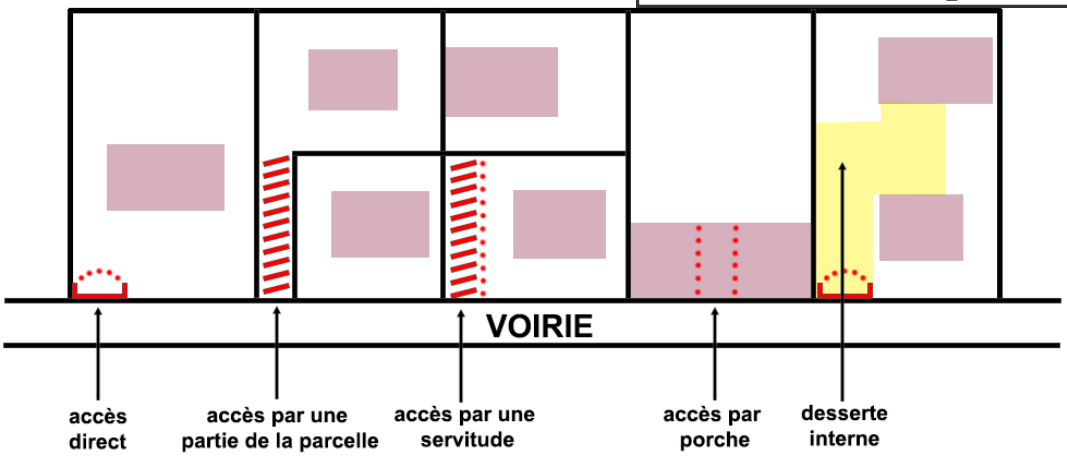
Définition d'un ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit « accès direct » ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU



Voirie

• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

• Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50.

Dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir :

- Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50
- Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50

• Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

• Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

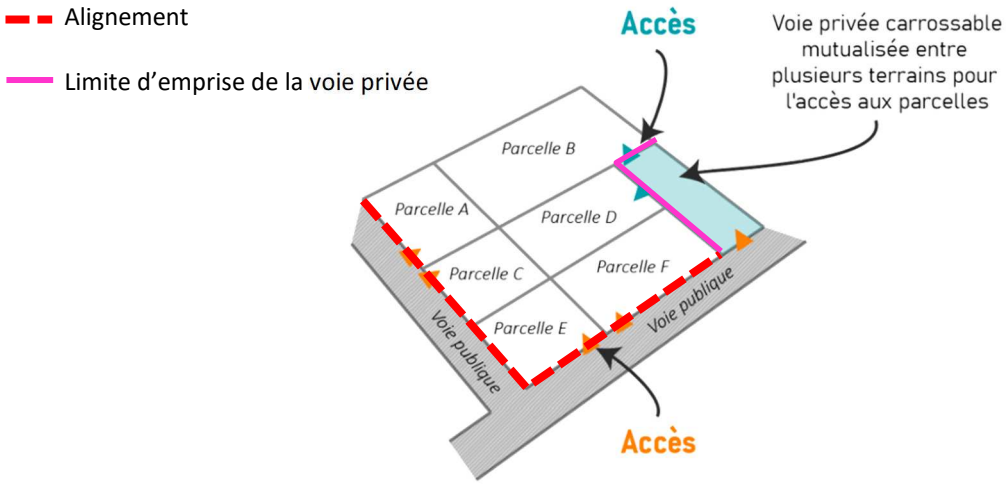
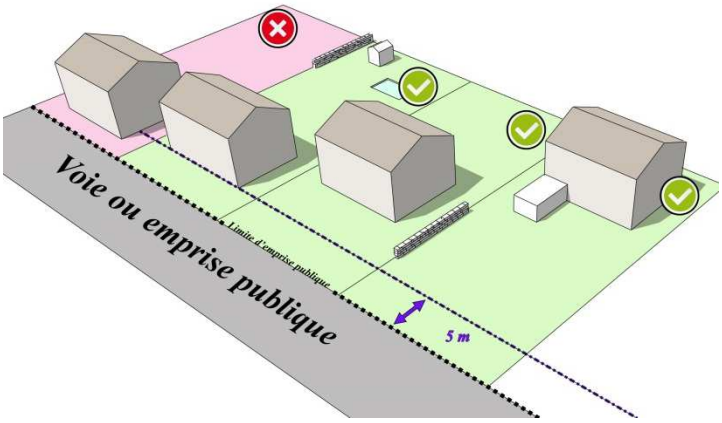
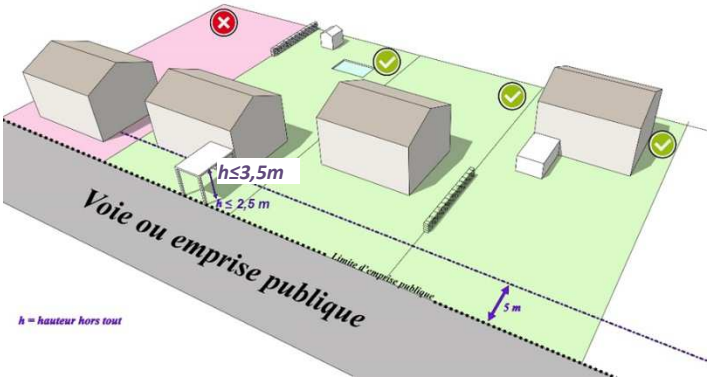
SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

U 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
	Sont interdits :	
Dans toute la zone U	• Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels • Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • Dans une largeur de 15 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. • Dans une largeur de 10 m par rapport à la frontière toute construction nouvelle sera interdite. Les travaux d'entretien seront autorisés**.** • En zone UAi, l'implantation d'établissements sensibles (établissement utile à la gestion de crise, établissement accueillant des personnes vulnérables, installations pouvant générer des pollutions ou des risques en cas d'inondation) sera interdite. • En zone UAi, les sous-sols et les clôtures pleines entravant le libre écoulement de l'eau sont interdits. • **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**	
	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	**Spécificités et conditions :**
Secteurs UA, UAh, UB, UBi, UC, UD	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma* - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics** - **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** *- bureau, entrepôt, industrie*	• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2 • Les entrepôts sous condition qu'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol. • L'industrie sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée • Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement urbain • Dans les secteurs UBi, en raison du risque inondation, les constructions sont autorisées sous conditions qu'elles ne disposent pas de sous-sols. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux cuves enterrées.
Secteur UAi	• **La reconstruction** de constructions et les installations et aménagements destinées : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* • **La construction d'annexe à l'habitation** • **Le changement de destination** de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma*	• Pour l'habitat et l'hébergement, en cas de reconstruction après démolition ou après sinistre, il pourra être autorisé la reconstruction : - au maximum sur une surface de plancher égale à celle du bâtiment d'origine - au maximum du nombre de logements existants avant démolition ou sinistre • La construction d'annexe est autorisée pour une emprise au sol totale de 6m² maximum par unité foncière

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

	- **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** *- bureau, entrepôt, industrie* • La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	
Secteur Ut	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma* - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	
Secteur Ue	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

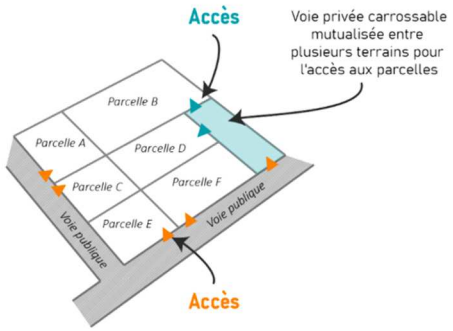
U 2a	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone	• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.  • En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Secteurs UA, UAi, UAh, UB, UBi, UD	• **Règle générale :** Les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.  **Pour la zone UBi,** cette distance est ramenée à 2,5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. **Pour la zone UD,** les structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement des véhicules comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement de la voie principale sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m. 

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Les escaliers, rampes de accès, cheminements, marquises et débords de toiture ne dépassant pas 30cm, sont exclues de cette règle de recul minimale de 5 m ou 2.5 m.

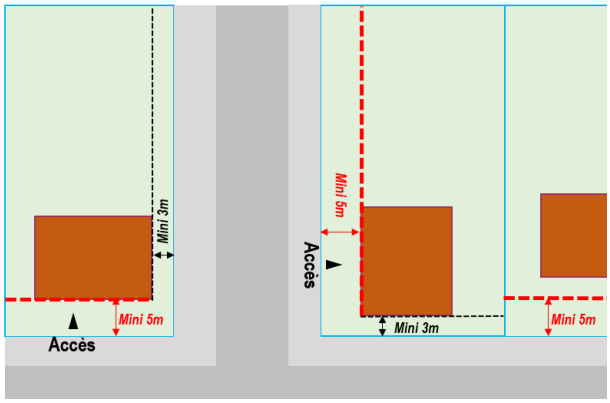
- **Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies,**

Sur la voie d'accès automobile la règle générale s'applique (cf. définition de l'ACCES CARROSSABLE)



Sur les autres voies :

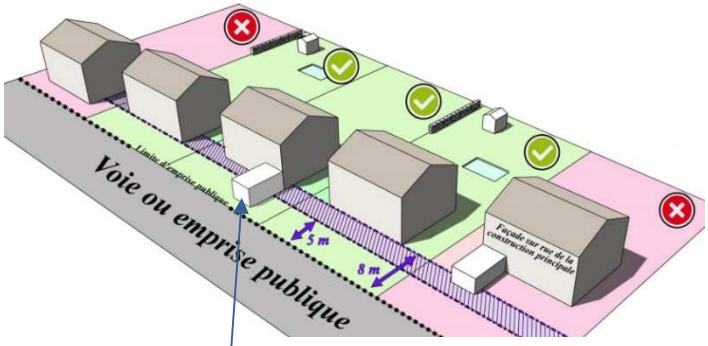
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- les structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement des véhicules comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite d'alignement des voies secondaires, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5 m. Dès lors qu'ils seront en recul, ils devront respecter une distance minimum de 3m.



Secteur UC

- **Règle générale :**

L'intégralité de la façade sur rue de toute construction principale devra se situer entre 5 et 8 mètres, mesurés à partir du domaine public et/ou de la voirie du lotissement

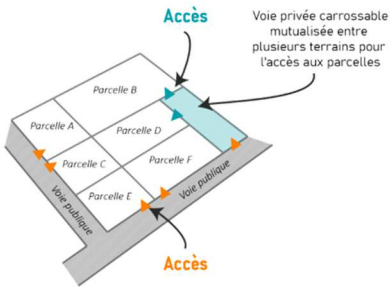


Toute construction est interdite entre la façade principale et l'alignement à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement des véhicules comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement de la voie principale sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.

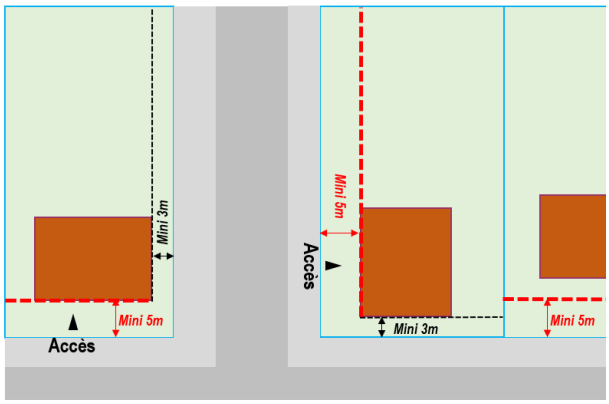
Seules les structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement sont autorisées dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement

- **Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies,**

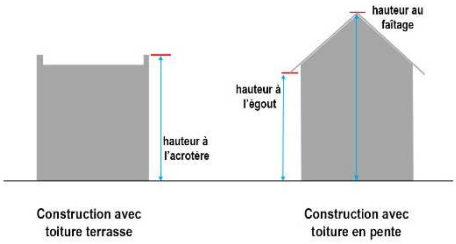
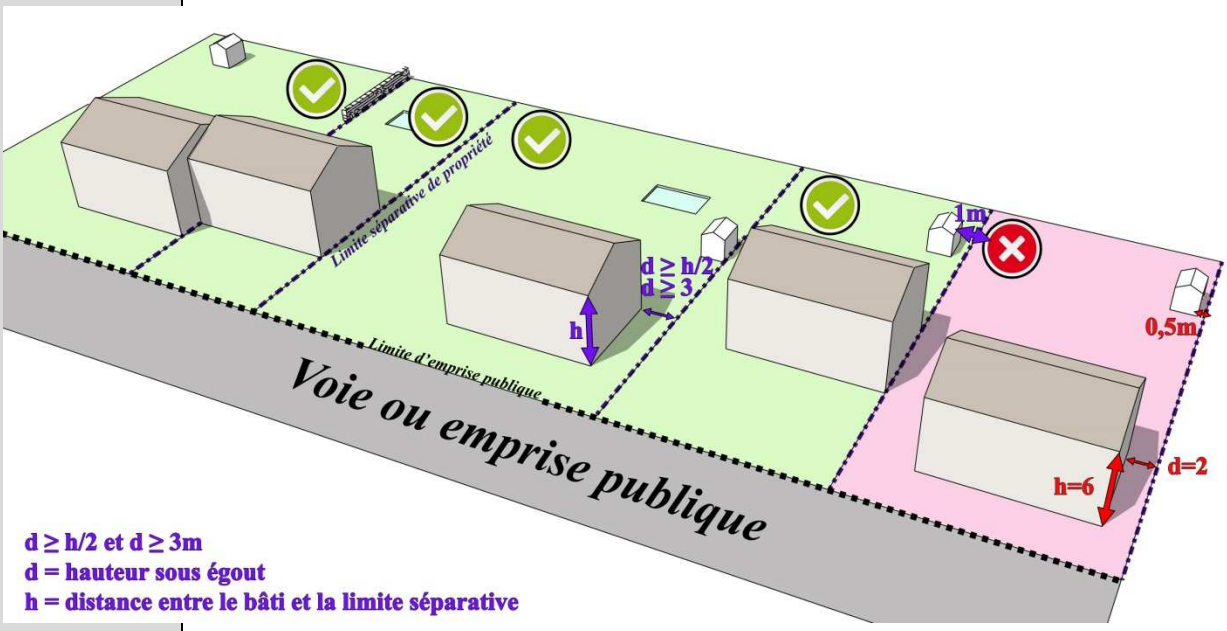
Sur la voie d'accès automobile la règle générale s'applique (cf. définition de l'ACCES CARROSSABLE)



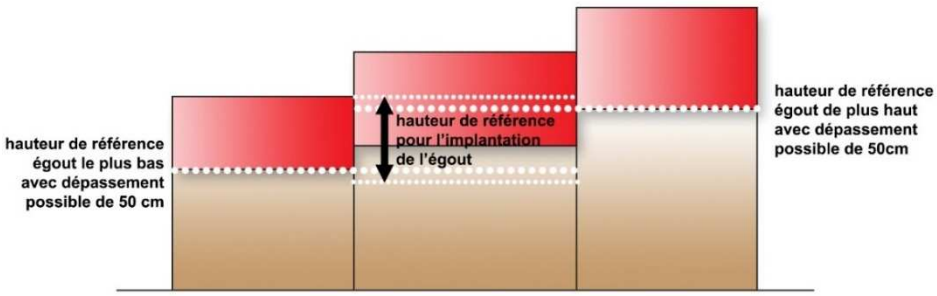
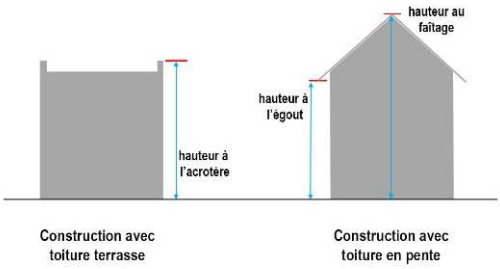
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

	Sur les autres voies : - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - les structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement des véhicules comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite d'alignement des voies secondaires, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5 m. Dès lors qu'ils seront en recul, ils devront respecter une distance minimum de 3m. 
Secteurs Ut et Ue	• Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul

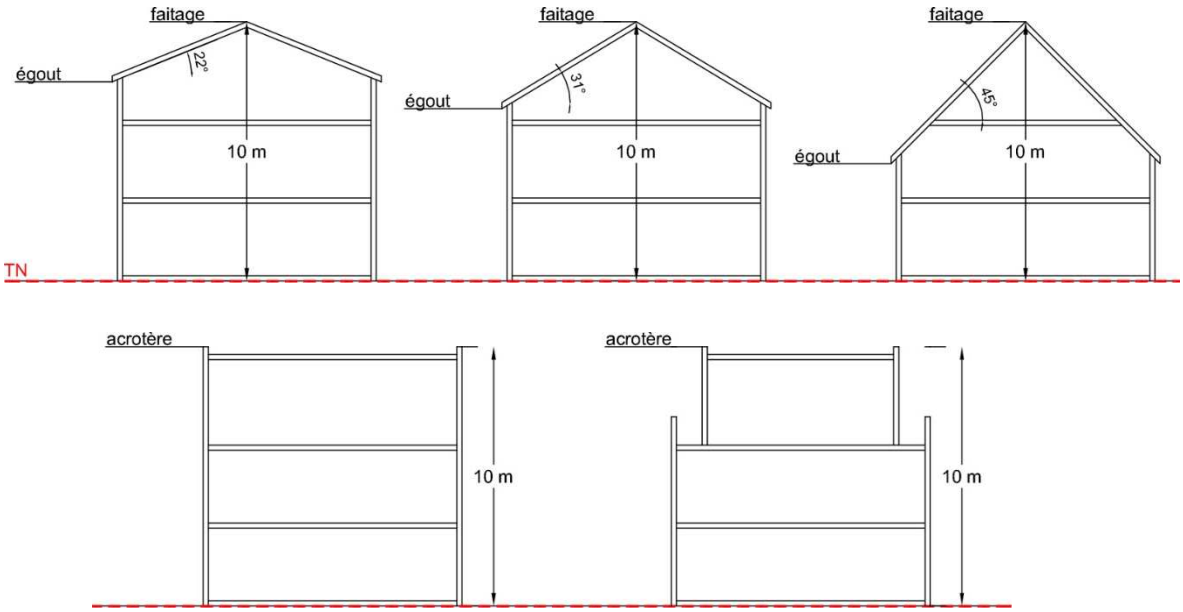
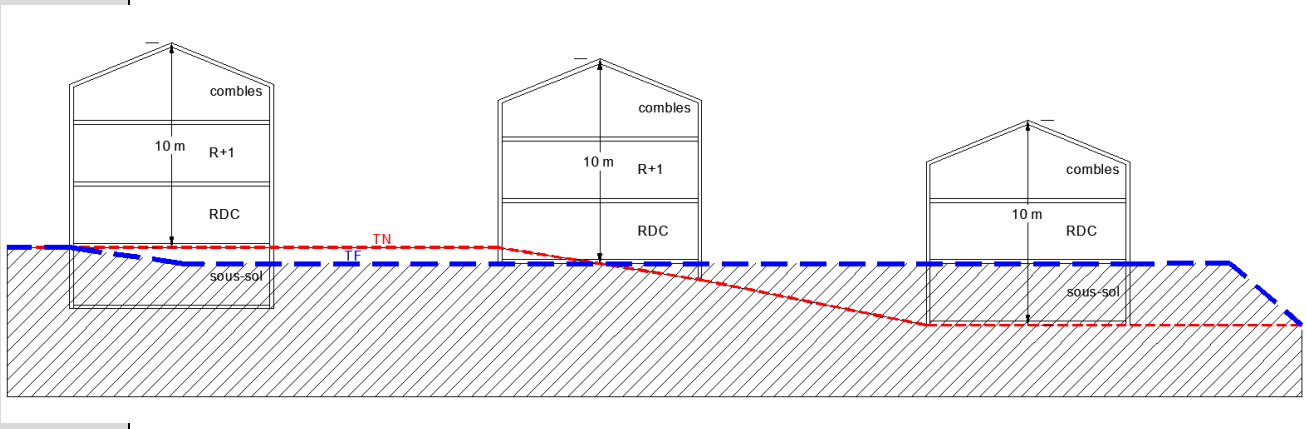
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

U 2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	• En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative. • Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
Secteurs UA, UAi, UAh, UB, UBi, UC, UD	• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : - soit en limite séparative - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 prise au point le plus haut de l'acrotère de la construction projetée. - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, (dépendances, abris, garages) ne dépassant pas 2m50 de hauteur. 
	
Secteurs Ut et Ue	• Sans Objet

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

<table>
<tr><th>U 3</th><th>TOITURES</th><th>HAUTEURS</th></tr>
<tr><td>Dans toute la zone</td><td colspan="2">• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
• En cas d’un permis groupé, permis de construire valant division ou d’un permis d’aménager, ces dispositions ne s’appliquent pas au regard de l’ensemble du projet, mais lot par lot.
• Les extensions et transformations des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
• La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel.</td></tr>
<tr><td>UA, UAi</td><td>• La construction principale à édifier ou à modifier ne devra comprendre qu'un seul niveau de combles aménageables sous toiture ou un seul niveau d’attique dans le cas d’une toiture terrasse.
• La pente de toiture ne devra pas dépasser 35°.
• Les toitures à la Mansart (avec brisis) sont interdites.</td><td>• La hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction principale à édifier, à modifier ou à surélever ne peut être supérieure de plus de 50 cm à celle de la construction voisine la plus élevée et ne peut être inférieure de plus de 50 cm à celle de la construction voisine la plus basse. Les hauteurs de références des constructions voisines prises en compte sont celles à l'égout, ou le cas échéant, au niveau supérieur de l'acrotère des constructions principales voisines les plus proches.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td></td><td> 
</td><td>• Cette règle ne s’applique pas aux annexes non accolées à la construction principale et aux extensions des bâtiments existants pour lesquelles les règles suivantes sont prescrites :
- Dans le cas d’annexes non accolées à la construction principale, leur hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Dans le cas d’extension et d’annexes accolées, la hauteur à l’égout ou à l’acrotère de l’extension ne devra pas dépasser la hauteur à l’égout ou à l’acrotère de la construction existante dont elle constitue un rajout .</td></tr>
<tr><td>UAh, UB, UBi, UC , et UD</td><td>• <u>Pour la zone UD (les lotissements EDF et Laufelter) :</u>
- La construction principale aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 45°.
- 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.
- Concernant les annexes et les extensions, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</td><td>• Pour tous les secteurs
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou au point le plus haut de l’acrotère.
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 3.5 mètres, toutes superstructures comprises.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Ut		• La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.**
Ue	• Sans objet	• Sans objet
Schémas	Schémas illustrant la règle de hauteur maximale à 10 m pour les constructions pour les zones UAh, UB, Ubi, UC, UD et Ut  Schémas illustrant la règle de hauteur maximale à 10 m pour les constructions en fonction du Terrain Naturel (TN) et du Terrain Fini (TF)  	

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Destinations	Stationnement
Divers	• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés <u>Véhicules électriques et vélos :</u> • Pour les constructions à usage principal d'habitation de type collectif ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-câblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos conformément à la législation en vigueur. • Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos conformément à la législation en vigueur.
Ensemble de la ZONE U — **HABITATION**	❖ **Sous destination LOGEMENT** <u>Véhicules motorisés :</u> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement,** il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de minimum 2 véhicules **par logement créé**. • Pour les zones UA, UAi et UAh

Nombre de places de stationnement détaillées pour un logement	
Surface de plancher en m²	Places exigées en intérieur ou extérieur
[0-100]	2
[101-150]	3
[151-200]	4
[201-250]	5
…	…

• Pour les zones UB, UBi, UC et UD
Dans le cas ou 2 à 3 places de stationnements sont à réaliser au minimum, elles devront impérativement être en extérieur.
Au-delà de 100m² de surface de plancher, au moins 3 places devront être réalisées en extérieur.

Nombre de places de stationnement détaillées pour un logement		
Surface de plancher en m²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
…	…	…

• Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant :
- soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ;

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

		- soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. ❖ **Sous destination HEBERGEMENT** <u>Véhicules motorisés :</u> Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement dans les résidences ou foyers avec services
	COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	❖ **Sous destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET COMMERCE DE GROS** <u>Véhicules motorisés :</u> • Au-delà d'une surface de vente de 100 mètres carrés entamés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires. ❖ **Sous destination RESTAURATION** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés entamés de surface de plancher de salle de restaurant. ❖ **Sous destination ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE et CINEMA** • Pas de spécificité (règlementation générale) ❖ **Sous destination HOTEL ET HEBERGEMENTS TOURISTIQUES** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Pas de spécificité (cf. règlementation générale)
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	❖ **Sous destination BUREAUX, ACTIVITES DE SERVICES ET INDUSTRIE** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 25 mètres carrés entamés de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

U	5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
		Intégration architecturale et paysagère des projets	
Ensemble de la ZONE U		Conception générale des projets	• les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus.
		Aspect extérieur	• Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées. <u>couverture :</u> • Sont uniquement autorisés en couverture : - Les éléments vitrés ou translucides - Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée), brune, noire ou grise. - L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. - La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales <u>façades :</u> • Pour les constructions datant d'avant 2005, les teintes devront être choisies selon le nuancier du CAUE consultable en mairie. • Pour les constructions en zone UD, celles-ci devront correspondre à un ton, beige se rapportant au sable local. • Pour les constructions datant d'après 2005 et les constructions nouvelles, les teintes seront libres. • Chaque aplat de couleur des façades devra avoir une teinte uniforme et ne pas comporter de motifs composés de plusieurs couleurs. Il pourra être autorisé des éléments artistiques type fresque dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés, ...) ne devront pas être laissés bruts. • Les panneaux solaires, photovoltaïques et les caissons de volet roulant en saillie par rapport à la façade sur rue ou toute façade visible depuis l'espace ouvert au public sont interdits.
		Aménagement des clôtures et des abords	• <u>En limite de domaine public et de domaine privé de la commune :</u> - les clôtures et haies supérieures à 1,5 mètre de haut sont interdites - les clôtures type panneaux pleins ou matériaux type tôle ondulée sont interdites. • <u>En limite séparative :</u> les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) devront être intégrés soit : - A la construction - Dans la clôture (haie ou mur) - Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale • Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

		pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable**.**
	Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir • Les espèces invasives et/ou allergisantes telles que les Ambroisies, le Houblon du Japon, la renouée asiatique, la Berce du Caucase, l'Ailante Glanduleux, le Bouleau, sont interdites
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le volume et la pente de la toiture pour les toitures en pente (Pour les panneaux, la surimposition à la toiture existante est autorisée dès lors que le degré de pente reste identique entre la toiture et le panneau ; aucun appareillage isolé tel que éolienne, pompe à chaleur,… ne pourra dépasser de plus de 30 cm de la toiture) et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • L'isolation par l'extérieure est autorisée à condition de respecter le caractère patrimonial du bâtiment notamment de type œil de bœuf, statuaire, encadrements en pierre de taille qui devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires lorsqu'ils sont en toiture devront être positionnés de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
	Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

U	6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE U		• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

ZONE A URBANISER – AU

La zone **à Urbaniser – AU** concerne l'ensemble du tissu urbain en extension.

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

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

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible à fort)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risque nucléaire

Elle est composée de 1 secteur :

1AU	Zone **A Urbaniser** à court terme à fonction principale d'**Habitat**

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

1. Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

<u>Collecte des déchets</u>

• Tout projet soumis a permis de construire créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.

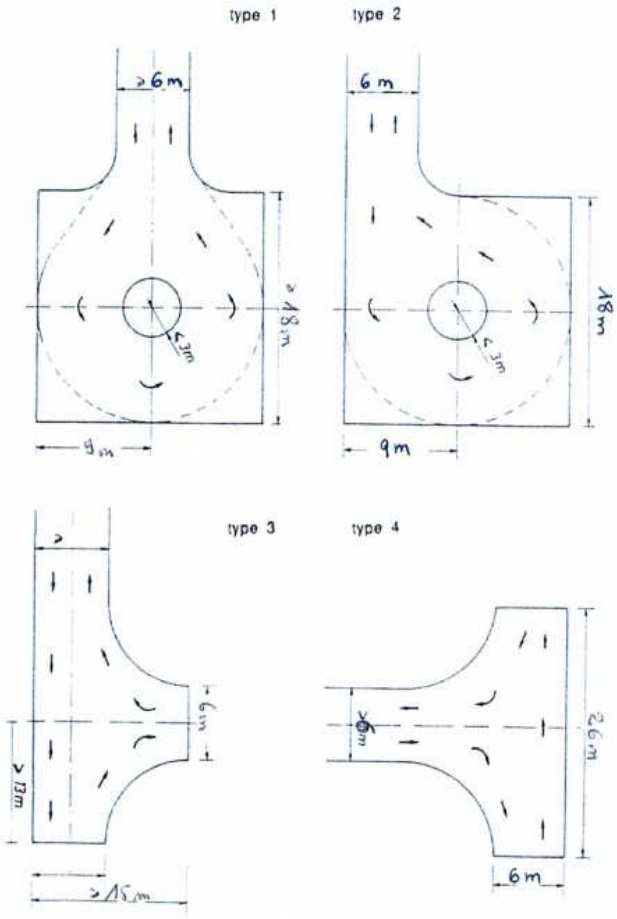
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

• Les aires de retournements des secteurs soumis à collecte des déchets devront répondre aux conditions techniques demandées par le gestionnaire soit aux 4 types indiqués présentés ci-dessous :

Les quatre types d'aires de retournement autorisées



Les cotes mentionnées, ci-dessus, sont à considérer hors obstacles (trottoirs, bornes, jardinières, stationnement…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Gestion des eaux usées et assainissement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué
• Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

• Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.
• Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

• Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

• Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
• Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (implantés à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

3. Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

Territoire connecté

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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.

4. Conditions de desserte par la voirie

Accès

• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation de voirie.

• 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.

• En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

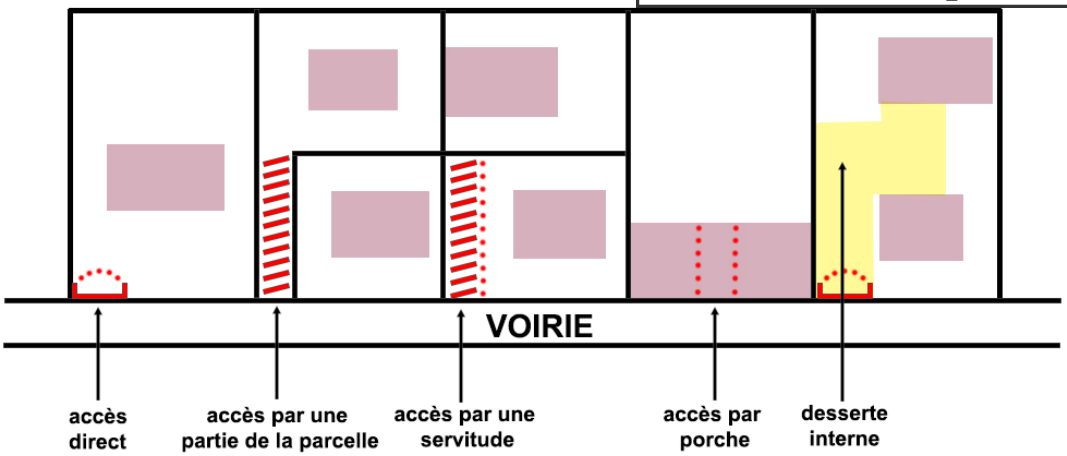
Définition d'un ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit « accès direct » ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU



Voirie

• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

• Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50.

Dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir :

- Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50
- Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50

• Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

• La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

• Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements piétonniers.

• Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

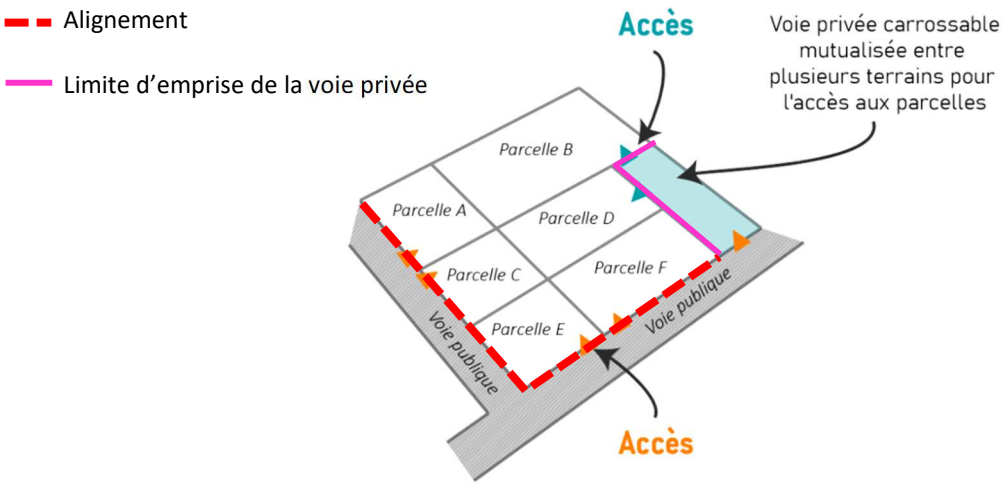
AU 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
	Sont interdits :	
Dans toute la zone AU	• Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels • Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. • Dans une largeur de 15 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. • **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**	
	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	**Spécificités et conditions :**
Secteur1 AU	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **à l'habitat** *- logement / - hébergement* - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma* - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	• L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve : - **qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.** • Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2. • Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

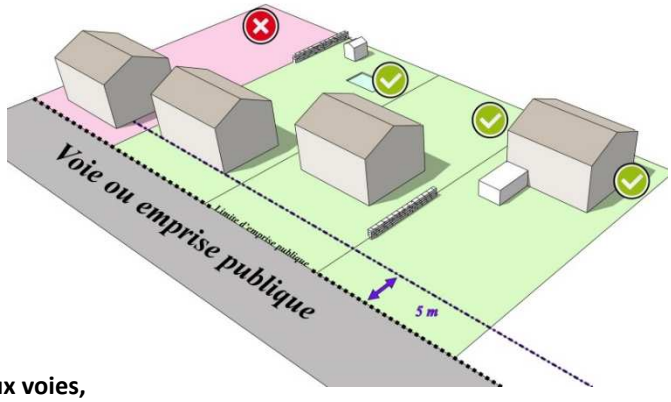
AU 2a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur 1AU

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.



- En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- **Les autres constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies** ouvertes à la circulation **publique existantes, à modifier ou à créer.**

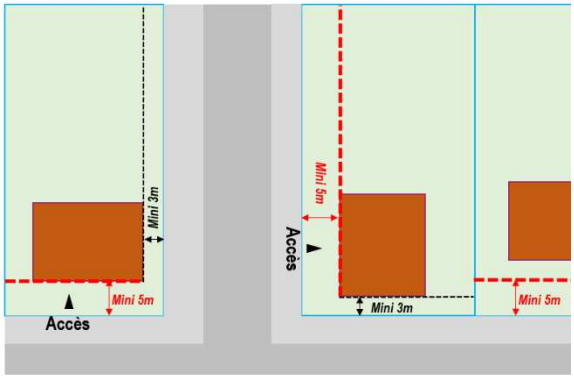


- **Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies,**

Sur la voie d'accès automobile la règle générale s'applique (cf définition de l'ACCES CARROSSABLE)

Sur les autres voies :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- les structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés assurant le stationnement des véhicules comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite d'alignement des voies secondaires, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5 m. Dès lors qu'ils seront en recul, ils devront respecter une distance minimum de 3m.



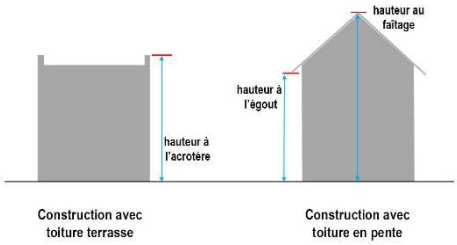
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

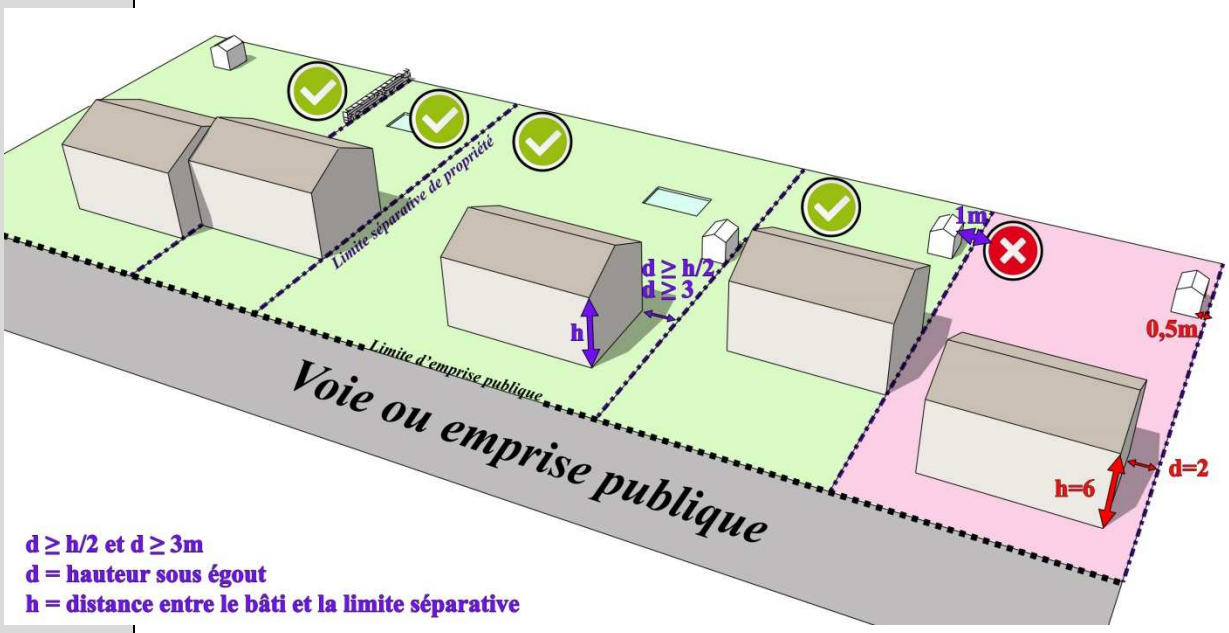
AU 2b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur 1AU

- En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
  - soit en limite séparative
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 prise au point le plus haut de l'acrotère de la construction projetée.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, (dépendances, abris, garages) ne dépassant pas 2m50 de hauteur.

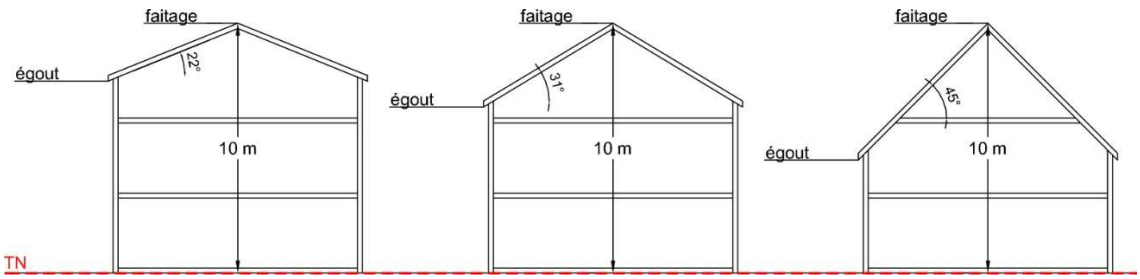


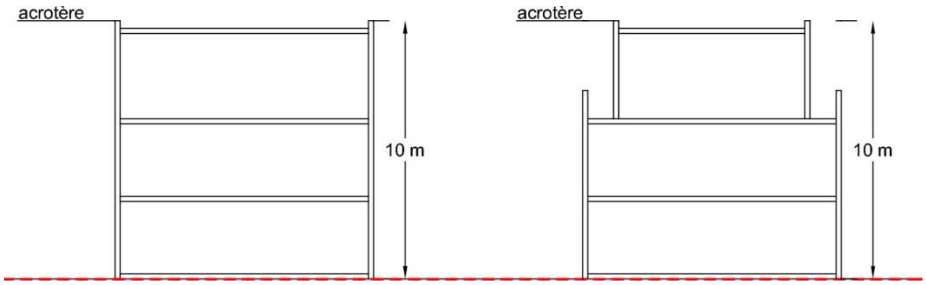


Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

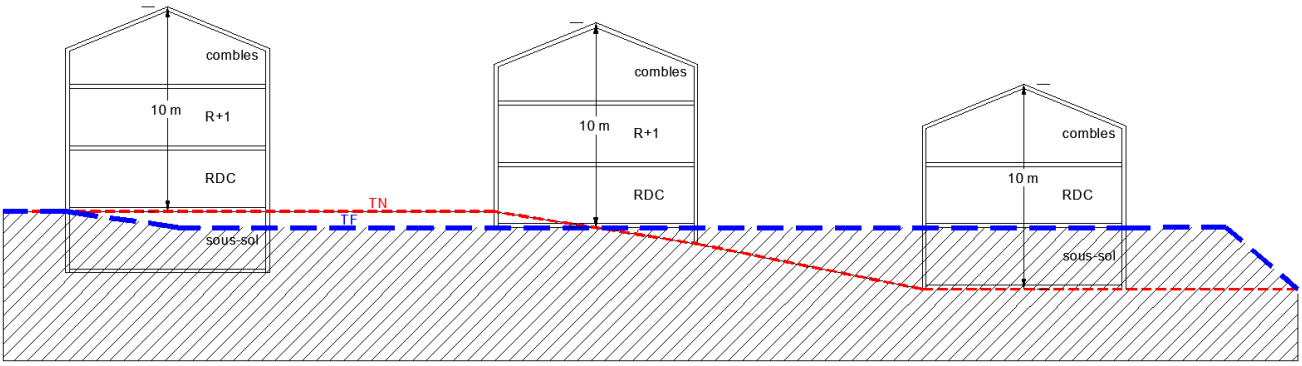
AU 3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone	• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel.	
Secteur 1AU	Recommandation • Le faitage des constructions devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique	• La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage ou au point le plus haut de à l'acrotère** • La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder 3.5 mètres, toutes superstructures comprises.

Schémas illustrant la règle de hauteur maximale à 10 m pour les constructions





Schémas illustrant la règle de hauteur maximale à 10 m pour les constructions en fonction du Terrain Naturel (TN) et du Terrain Fini (TF)



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

<table>
<tr><th rowspan="2">AU</th><th rowspan="2">4</th><th colspan="2">STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><th>Destinations</th><th>Stationnement</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Ensemble de la ZONE AU</td><td>divers</td><td>• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés
<u>Véhicules électriques et vélos :</u>
• Pour les constructions à usage principal d’habitation de type collectif ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-câblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu’une installation d’infrastructure pour le stationnement des vélos conformément à la législation en vigueur.
• Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu’une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d’une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos conformément à la législation en vigueur.</td></tr>
<tr><td>HABITATION</td><td>❖ Sous destination LOGEMENT
<u>Véhicules motorisés :</u>
• Lors de toute opération de construction, d’extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, générant la création de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d’aires de stationnement permettant l’accueil d’au minimum 2 véhicules par logement créé.
• Dans le cas ou 2 à 3 places de stationnements sont à réaliser au minimum, elles devront impérativement être en extérieur.
Au-delà de 100m² de surface de plancher, au moins 3 places devront être réalisées en extérieur.
<table>
<tr><th colspan="3">Nombre de places de stationnement détaillées pour un logement</th></tr>
<tr><th>Surface de plancher en m²</th><th>Places exigées en extérieur</th><th>Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)</th></tr>
<tr><td>[0-100]</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>[101-150]</td><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>[151-200]</td><td>3</td><td>1</td></tr>
<tr><td>[201-250]</td><td>3</td><td>2</td></tr>
<tr><td>…</td><td>…</td><td>…</td></tr>
</table>
• Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant :
- soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération
- soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l’opération.

❖ Sous destination HEBERGEMENT
<u>Véhicules motorisés :</u>
Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement dans les résidences ou foyers avec services</td></tr>
<tr><td>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</td><td>❖ Sous destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET COMMERCE DE GROS
<u>Véhicules motorisés :</u>
• Au-delà d’une surface de vente de 100 mètres carrés entamés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

		❖ **Sous destination RESTAURATION** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés entamés de surface de plancher de salle de restaurant. ❖ **Sous destination ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE et CINEMA** • Pas de spécificité (règlementation générale) ❖ **Sous destination HOTEL ET HEBERGEMENTS TOURISTIQUES** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	❖ **Sous destination BUREAUX, ACTIVITES DE SERVICES ET INDUSTRIE** <u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 25 mètres carrés entamés de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

AU	5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE **Intégration architecturale et paysagère des projets**	
Ensemble de la ZONE AU		Conception générale des projets	• Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
		Aspect extérieur	• Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées. <u>couverture :</u> Sont uniquement autorisés en couverture - les éléments vitrés ou translucides - pour les toitures en pente, les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée), brune, noire ou grise. - L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. - La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales <u>façades :</u> • les teintes de façades seront libres. Cependant, chaque aplat de couleur des façades devra avoir une teinte uniforme et ne pas comporter de motifs composés de plusieurs couleurs. Il pourra être autorisé des éléments artistiques type fresque dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés, ...) ne devront pas être laissés bruts. • Les panneaux solaires, photovoltaïques et les caissons de volet roulant en saillie par rapport à la façade sur rue ou visible depuis l'espace ouvert au public sont interdits.
		Aménagement des clôtures et des abords	• <u>En limite de domaine public et de domaine privé de la commune :</u> - les clôtures et haies supérieures à 1,5 mètre de haut sont interdites - les clôtures type panneaux pleins ou matériaux type tôle ondulée sont interdites. • <u>En limite séparative :</u> les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture. • Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable. • Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure ou égale à 2 hectares, un espace vert d'un seul tenant représentera 8% minimum de la surface totale (dont aire de jeux équipée obligatoire)
		Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

		et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • Les espèces invasives et/ou allergisantes telles que les Ambroisies, le Houblon du Japon, la renouée asiatique, la Berce du Caucase, l'Ailante Glanduleux, le Bouleau, sont interdites
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le volume et la pente de la toiture pour les toitures en pente (Pour les panneaux, la surimposition à la toiture existante est autorisée dès lors que le degré de pente reste identique entre la toiture et le panneau ; aucun appareillage isolé tel que éolienne, pompe à chaleur,… ne pourra dépasser de plus de 30 cm de la toiture) et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
	Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

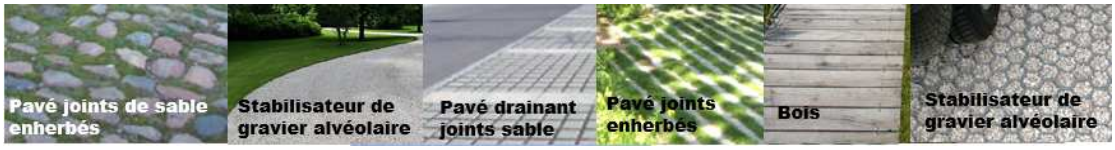
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

AU 6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
SECTEUR	PLT Coefficient de surface Pleine Terre	CBS Coefficient de Biotope par Surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE PLEINE TERRE (PLT)
Ensemble de la zone AU	0.4	0.5	• L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. • La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface	
Espaces verts en pleine terre	**1**
Surfaces semi-ouvertes	**0,5**
Surfaces imperméabilisées extérieures	**0**
Surfaces imperméabilisées bâties	**0**
Arbres à hautes-tiges	**0,5**
Toitures ou terrasses végétalisées	**0,2**
Murs végétaux	**0,2**

Le coefficient d'éco aménagement distingue plusieurs type d'espaces :

- surfaces pleine terre : il s'agit d'espaces considérés comme perméables dont les couverts n'opposent pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol.
- surfaces semi-ouvertes : il s'agit d'espaces semi-perméables dont les couverts n'assurent pas une infiltration sur toute la surface mais partiellement
  quelques exemples de surfaces semi-ouverte :



- surfaces imperméabilisées : il s'agit dont les couverts n'assurent pas d'infiltration (enrobé, asphalte, dalles ou pavés dont les joints sont cimentés ou collés, béton, tuile, zinc,…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

ZONE AGRICOLE – A

La zone **Agricole – A** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

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

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible à fort)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risque nucléaire

Elle est composée de 2 secteurs :

A	Zone **Agricole** à vocation agricole et constructible pour les besoins liés aux exploitations agricoles
Aa	Zone **Agricole, non constructible** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

1. Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets

• Tout projet soumis a permis de construire créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.

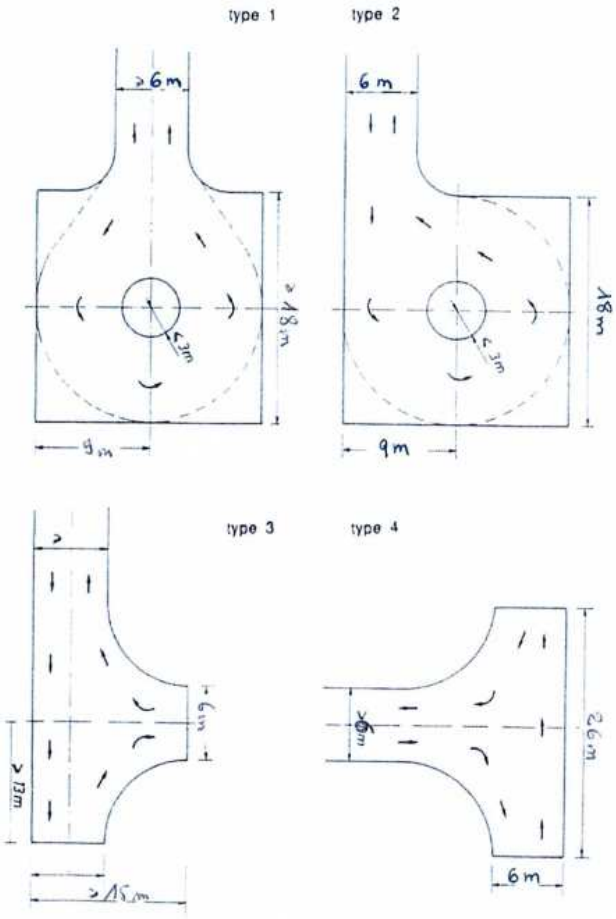
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

• Les aires de retournements des secteurs soumis à collecte des déchets devront répondre aux conditions techniques demandées par le gestionnaire soit aux 4 types indiqués présentés ci-dessous :

Les quatre types d'aires de retournement autorisées



Les cotes mentionnées, ci-dessus, sont à considérer hors obstacles (trottoirs, bornes, jardinières, stationnement…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Gestion des eaux usées et assainissement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué
• Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

• Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.
• Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

• Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

• Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
• Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (implantés à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

3. Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

Territoire connecté

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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.

4. Conditions de desserte par la voirie

Accès

• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation de voirie.

• 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.

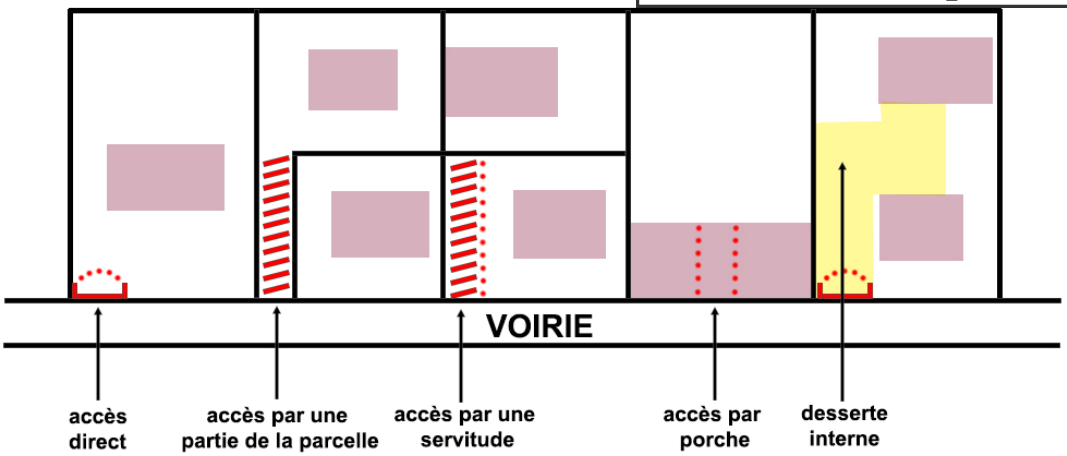
Définition d'un ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit « accès direct » ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU



Voirie

• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

• Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50.

• Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

• Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

A 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
	Sont interdits :	
Dans toute la zone A	• Les déchets • Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés • Dans une largeur de 15 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. • Dans une largeur de 10 m par rapport à la frontière toute construction nouvelle sera interdite. Les travaux d'entretien seront autorisés • Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt • Les occupations et utilisations du sol situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière qui comportent des sous-sols, et/ou qui nécessitent le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau • **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**	
	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	**Spécificités et conditions :**
Secteur A	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées - **à l'exploitation agricole et forestière** - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve que leur implantation respecte la réglementation en vigueur. • 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 d'un bâtiment existant de l'exploitation concernée sauf contrainte technique particulière. • Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés à la diversification des activités exercées par un exploitant agricole et qu'ils soient situés à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole • Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur. • Les dépôts de matériaux sous conditions d'être liée et à proximité d'une exploitation agricole. Ils devront être protégés visuellement par des haies ou un autre dispositif depuis le domaine public • Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques. • Le défrichement peut être soumis à autorisation conformément à l'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SABE-NPN – n°62 en date du 18 octobre 2017 ainsi qu'au titre du code de l'environnement.
Secteur Aa	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées - **aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

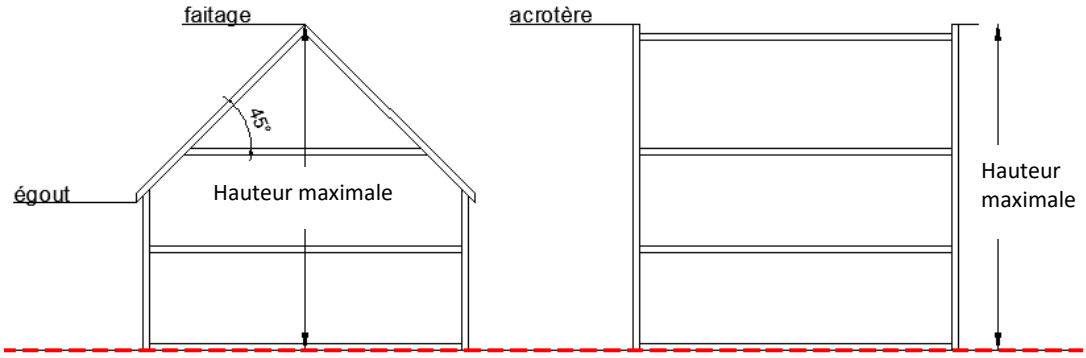
A 2a	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone	• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter au minimum : o 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer o à 10 mètres de l'emprise cadastrales des voies départementales • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

A 2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : - soit en limite séparative - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

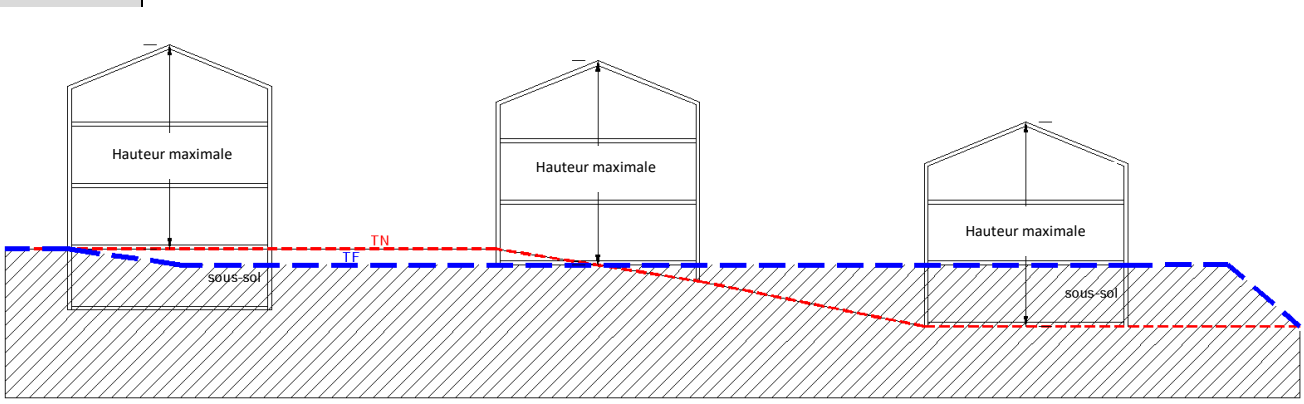
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

A 3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone	• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • En cas d'un permis groupé, permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager, ces dispositions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel.	
	Recommandation • Le faitage des constructions devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique	• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **10 mètres au faitage ou niveau supérieur de l'acrotère.** • La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.** • La hauteur maximale des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à **14 mètres au faitage ou à l'acrotère**. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).

Schémas illustrant la règle de hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère pour les constructions



Schémas illustrant la règle de hauteur maximale pour les constructions en fonction du Terrain Naturel (TN) et du Terrain Fini (TF)



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

A 4	STATIONNEMENT	
	Destinations	**Stationnement**
Ensemble de la ZONE A		• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

A 5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
	Intégration architecturale et paysagère des projets	
Ensemble de la ZONE A	Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	Aspect extérieur	<u>façades :</u> • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. • L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié. • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites
	Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
	Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • Les espèces invasives et/ou allergisantes telles que les Ambroisies, le Houblon du Japon, la renouée asiatique, la Berce du Caucase, l'Ailante Glanduleux, sont interdites

A 6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

ZONE Naturelle – N

La zone **Naturelle – N** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 5 secteurs :

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

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

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible à fort)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risque nucléaire

N	Zone **Naturelle** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
Nj	Zone **Naturelle** destinée aux **Jardins privés**
Ne	Zone **Naturelle** destinée aux **Equipements publics ou d'utilité public**
Nt	Zone **Naturelle** destinées aux équipements **Touristiques (support d'hébergement de type aire de camping-car)**
Nte	Zone **Naturelle** destinées aux équipements **Touristiques (spécifique au complexe thermal de Mondorf-les-Bains support de projets luxembourgeois)**
Ntp	Zone **Naturelle** destinées à l'aménagement d'un **Parc Paysager**
Nhi	Zone **Naturelle** destinées à l'**Hébergement Insolite en pleine nature**
Nh	Zone **Naturelle construite (spécificité d'un hangar de stockage)**
Nzh	Zone **Naturelle humide** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de son intérêt écologique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

5. Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

<u>Collecte des déchets</u>

• Tout projet soumis a permis de construire créant un nouveau logement doit comporter un emplacement de stockage des conteneurs à déchets.

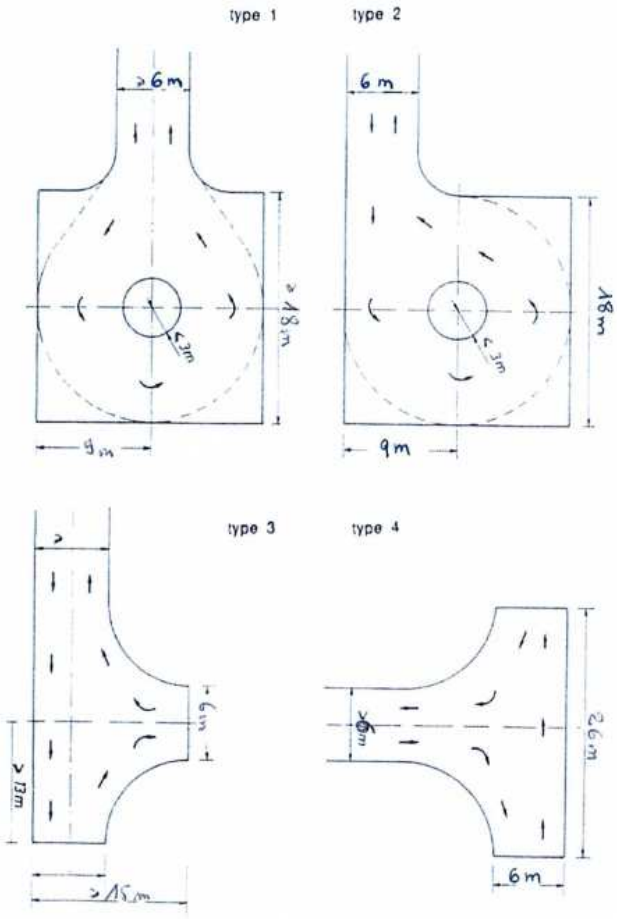
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

• Les aires de retournements des secteurs soumis à collecte des déchets devront répondre aux conditions techniques demandées par le gestionnaire soit aux 4 types indiqués présentés ci-dessous :

Les quatre types d'aires de retournement autorisées



Les cotes mentionnées, ci-dessus, sont à considérer hors obstacles (trottoirs, bornes, jardinières, stationnement…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Gestion des eaux usées et assainissement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué
• Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

• Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.
• Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

• Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

6. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

• Tout nouveau réseau sur propriété privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
• Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (implantés à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

7. Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

Territoire connecté

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

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.

8. Conditions de desserte par la voirie

Accès

• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation de voirie.

• 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.

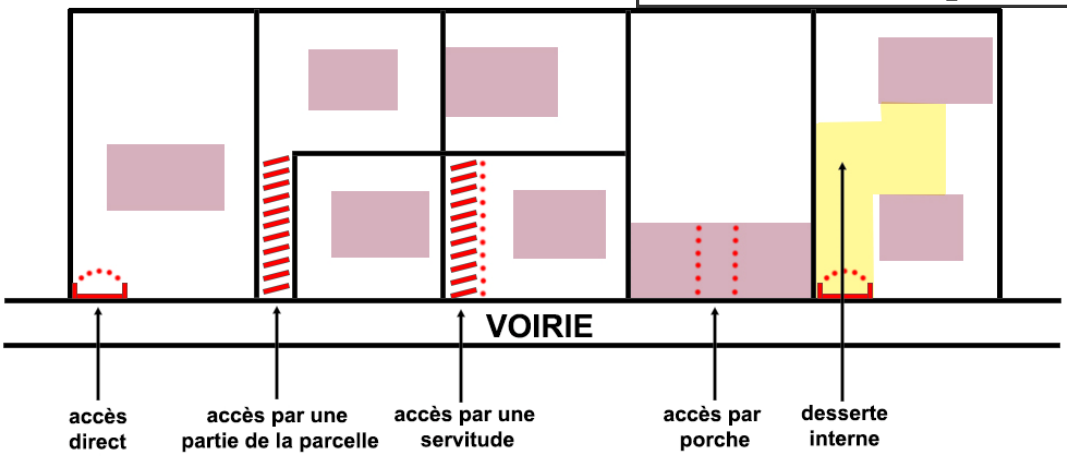
Définition d'un ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit « accès direct » ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU



Voirie

• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

• Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50.

• Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

N 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
	Sont interdits :	
Dans toute la zone N	• Les déchets • Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés • Dans une largeur de 15 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. • Dans une largeur de 10 m par rapport à la frontière toute construction nouvelle sera interdite. Les travaux d'entretien seront autorisés • Excepté pour le secteur Nh, toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt • Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt • Les occupations et utilisations du sol situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière qui comportent des sous-sols, et/ou qui nécessitent le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau • **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**	
	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	**Spécificités et conditions :**
Nj	• La création ou l'extension de constructions destinées : - **aux annexes à l'habitation (abris de jardin, serres et piscines)**	• Les abris de jardin, abris bois, serres seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière • Les piscines seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 35m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
Ne	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinés - **aux activités de services liés à l'usage de covoiturage ou multimodal** - **aux équipements d'intérêts collectifs et services public**	• Les constructions, ouvrages et installations destinés aux activités de services sous conditions d'être liés à une activité de covoiturage ou de plateforme multimodale et de porter attention à la gestion alternative des eaux pluviales. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
Nte	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux commerces et activités de service** - **aux équipements d'intérêt collectifs et services public**	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées aux commerces et activités de service seront autorisées à condition qu'elles soient directement en lien avec l'activité thermale de Mondorf-les-Bains (restauration, hôtellerie, hébergement) • Il sera dans ce cadre **uniquement autorisé** une emprise au sol totale sur la zone de : **- 600 m² pour les constructions à usage de serre (circuit-court)** **- 300 m² de surface de stockage** • Les surfaces aménagées pour le stationnement seront autorisées uniquement si elles sont aménagées en surfaces perméables. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Nt	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux commerces et activités de service** *- hébergement hôtelier et touristique* **- aux équipements d'intérêts collectifs et services public**	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinés aux commerces et activités de service seront autorisées uniquement dans le cadre de la mise en œuvre d'aires pour camping-car. • Il sera dans ce cadre autorisé **hors hébergement démontable ou mobile, une emprise au sol totale sur la zone de 200 m²** pour : **- la construction de bâtiments et d'installation de services (sanitaires, nettoyage des camping-car, bâtiments techniques, …)** **- une halle couverte** • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
Ntp	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : **- aux équipements d'intérêts collectifs et services public**	• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers **Elles seront notamment autorisées dès lors qu'elles assurent une continuité avec le parc paysager Luxembourgeois existant de l'autre côté de la frontière**
Nhi	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux commerces et activités de service** *- hébergement hôtelier et touristique* **- aux équipements d'intérêts collectifs et services public**	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements seront autorisées uniquement dans le cadre de la réalisation **d'hébergement touristique de pleine nature** sous la forme d'habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees…) **sous conditions de ne pas dépasser 10 constructions** **Il sera dans ce cadre autorisé une emprise au sol totale sur la zone de 350 m² d'emprise** • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
Nh	• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire** *- entrepôt* **- aux équipements d'intérêts collectifs et services public**	• Les constructions à destination d'entrepôt seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas **170 m² d'emprise au sol totale sur la zone** • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
Nzh	• Les constructions et les aménagements destinés : **- aux équipements d'intérêts collectif et services publics**	• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisés dès lors qu'elles - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers - ne conduisent pas à une imperméabilisation, un remblaiement ou à un assèchement des zones humides. - sont compatibles avec le PGRI

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

N 2a	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone	• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter au minimum : o à 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer o à 10 mètres de l'emprise cadastrales des voies départementales • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

N 2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : - soit en limite séparative - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les abris ne dépassant pas 2m50 de hauteur • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

N 3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone	• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel en tout point du bâtiment sauf pour la zone Nhi où la hauteur maximale concernera la hauteur totale de la construction.	
Nj		• La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3.5 mètres, toutes superstructures comprises.
Ne, Nte, Nt, Nh		• La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7.5 mètres, toutes superstructures comprises.
Nhi		• La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 5 mètres (hors éléments techniques type échelle, …)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

N 4	STATIONNEMENT	
	Destinations	**Stationnement**
Ensemble de la ZONE N		• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

N 5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
	Intégration architecturale et paysagère des projets	
Ensemble de la ZONE N	Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	Aspect extérieur	<u>façades :</u> • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. • L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié. • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites
	Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
	Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • Les espèces invasives identifiées par l'ARS seront interdites

N 6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N	• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Annexes

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

1. Définitions

Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès carrossable

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique automobile.

Acrotère

Dans l'architecture moderne, on appelle « mur acrotère », en abrégé « acrotère », un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.
Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.
Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.
« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Annexe :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Plusieurs types de clôture existent :
- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 60cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 60cm de haut

Clôture muret

Clôture muret surmontée d'un grillage

Clôture en panneaux pleins

Clôture à claire-voie

Clôture en canisse

Clôture végétale

Clôture en grillage

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Construction :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Construction qui n'est ni une annexe, ni une extension.

Déblai :

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

Dépôt de véhicules

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

Destinations

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016, les destinations et sous destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu sont les suivantes :

- **Article 1 - Exploitation agricole et forestière**
  - La sous-destination **« exploitation agricole »** recouvre les *constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.* Cette sous-destination recouvre notamment les *constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.*
  - La sous-destination **« exploitation forestière »** recouvre les *constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*
- **Article 2 - habitation**
  - La sous-destination **« logement »** recouvre les *constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».* La sous-destination « logement » recouvre notamment les *maisons individuelles et les immeubles collectifs.*
  - La sous-destination **« hébergement »** recouvre les *constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.* Cette sous-destination recouvre notamment les *maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie*.
- **Article 3 - commerce et activité de service**
  - La sous-destination **« artisanat et commerce de détail »** recouvre les *constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.*
  - La sous-destination **« restauration »** recouvre les *constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.*
  - La sous-destination **« commerce de gros »** recouvre les *constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.*

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

- La sous-destination **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les *constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.*
- La sous-destination **« hôtel »** recouvre les constructions destinées à *l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.*
- La sous-destination **« hébergement touristique »** recouvre les constructions *autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.*
- La sous-destination **« cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition *d'établissement de spectacles cinématographiques* mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Article 4 - équipements d'intérêts collectifs et services publics**
  - La sous-destination **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les *constructions destinées à assurer une mission de service public*. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les *constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*
  - La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des *équipements collectifs de nature technique ou industrielle.* Cette sous-destination comprend notamment les *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*
  - La sous-destination **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires*.
  - La sous-destination **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux *activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.*
  - La sous-destination **« équipements sportifs »** recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.* Cette sous-destination comprend notamment les stades, les *gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.*
  - La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les *équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les *lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*

- **Article 5 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**
  - La sous-destination **« industrie »** recouvre les constructions destinées à l'*activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie*. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de *production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.*
  - La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées au *stockage des biens ou à la logistique.*

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

- La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux *activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.*
- La sous-destination **« centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à *l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.*

Emprise au sol

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Sont également exclus de l'emprise au sol les rampes d'accès ascendantes et descendantes.

Espace libre de construction

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Essences locales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

Extension :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface hors œuvre nette existante.

Façade :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, à l'égout de la construction ou au

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations et travaux divers :

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Limites séparatives :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Parcs résidentiels de loisirs :

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).
Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Remblai :

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

Stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).
Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Structure légère

Une structure légère est définie comme une structure ne disposant pas de murs porteurs, dont la couverture est supportée soit par des poteaux ou prend accroche sur un mur porteur de la construction à laquelle elle est rattachée.

Stockage :

Espace de conservation d'objets divers

Superstructure

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Surface de plancher

Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, 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 1,80 m, 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.

Terrain d'assiette

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).
Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Terrain naturel

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

Vieille ferraille

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

Voies ou emprises publiques

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

2 Palette végétale

PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU (EXCEPTÉ LES SECTEURS Ue ET Ao3)			
ARBRES DE TYPE FORESTIER		**ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES**	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestris	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Acer platanoïdes, pseudoplatanus…	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedonculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos…	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa…	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odorantus, spectabilis…	• Ronces
• Malus floribinda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	**GRAMINÉES**	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus …	• Nerprum	• Carex	• Laîche
• Sambuscus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

3 Palette chromatique

Il s'agit de la palette mise en œuvre par le CAUE, celle-ci est annexée à titre indicatif, la palette d'origine est consultable en mairie.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS

INVENTAIRE PATRIMONIAL
PRÉALABLE À LA RESTAURATION DES FAÇADES

PALETTE DE COULEURS
ET DE MATÉRIAUX

CAUE de la Moselle - 29, rue des Murs - BP54084 - 57040 METZ CEDEX

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Palette de Couleurs
et de Matériaux

AVERTISSEMENT

Objectifs de la palette
Le canton de Cattenom présente une grande diversité de maisons, tant par le style que par l'état d'entretien ou d'intégrité. Chaque maison doit être entretenue selon les caractéristiques de son époque. Les couleurs et les matériaux sont deux de ces caractéristiques.

Toutefois, les couleurs choisies par chacun en fonction de ses souhaits ne devraient pas venir accentuer le caractère très diversifié du bâti dans son état actuel. Face à cette grande diversité, la couleur maîtrisée peut et doit être un élément unificateur du "paysage intérieur" du village.

C'est la raison d'être de cette palette.

Création de la palette
La composition de la palette se fonde en partie sur l'observation des couleurs et des matériaux traditionnellement employées au19ème siècle et dont on peut observer les derniers vestiges, ainsi que sur l'emploi privilégié de certaines teintes et matériaux à certaines époques du XXe siècle.

Elle privilégie une tonalité chaude, avec une déclinaison de beiges et d'ocres, ce qui n'exclut pas les verts chauds un peu jaunâtres, les gris-bleus et les gris chauds, à utiliser par types de maisons.

Elle propose des teintes sans grands contrastes. On évitera ainsi des ruptures fortes entre les maisons. Les ravalements individuels doivent se faire au profit d'une vision d'ensemble, que ce soit dans les rues ou en vision paysagère globale.

Fonctionnement de la palette
La colonne de droite indique les matériaux, enduits, badigeons, peintures, dans lesquels les teintes peuvent être réalisées, pour les maisons de cette période, ainsi que les supports concernés, murs, fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries.

Les carrés de couleurs sont issus des nuanciers de fournisseurs de peinture. Ils sont donc, malgré quelques réserves, très proche de la teinte réelle.

A chaque planche de teintes correspond une grille chiffrée qui indique des références professionnelles, réalisables dans les différents matériaux proposés.
Dans chaque carré, le dernier numéro en gras indique le numéro d'ordre de la teinte dans la palette.
Par exemple, la référence Mauer Z001 indique un badigeon de chaux et correspond à la teinte 5 de la palette communautaire.
Dans plusieurs cas (teintes 3, 11, 39 et 52) on a indiqué une deuxième valeur de la teinte, la seconde valeur étant donnée en italiques.

Les références professionnelles sont données à titre indicatif et ne constituent en aucun cas une obligation de recourir à ces marques. Chaque fournisseur a les moyens techniques de proposer dans ses propres fournitures, la teinte équivalente.

Les références 1 à 6, correspondant à des enduits artisanaux et des badigeons de chaux, constituent la base de la palette et sont valables en principe pour tous les bâtiments.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

À partir de la base commune, chaque période architecturale a sa propre palette.

La palette des couleurs de menuiseries est la même pour tous les types de maisons. Toutefois, l'utilisation de ces teintes en fonction des différents éléments à traiter change selon le type de maison ; les indications de support figurent dans la colonne de gauche.

Utilisation de la palette

L'usage de la palette n'a aucun caractere automatique. Ce n'est pas parce qu'une teinte est dans la palette qu'elle pourra être utilisée partout.
Elle n'est pas un libre-service où chacun pourrait puiser à sa guise et avec une certaine approximation.
Elle exige une utilisation précise, qui nécessite un certain professionnalisme

La palette est un outil technique au service d'un projet. Les grandes lignes d'un projet de ravalement, notamment le choix des matériaux et des teintes, sont décrites dans le guide «façades de Moselle», pages 38 à 44.
Les teintes doivent être choisies en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces.
La justesse d'une teinte par rapport à une architecture et une maison précise doit être vérifiée.
Pour les informations de détail, on se reportera au volume 2 de l'inventaire patrimonial et à la description du type de maison concerné.

L'appréciation d'un petit échantillon sur papier est trompeuse et il faut se méfier de son impact sur un bâtiment.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, d'environ un mètre carré, réalisé sur la façade avant les travaux et avant toute commande de fournitures.
Rien d'autre ne compte que la couleur sur place et dans son matériau final.

Seul l'exemplaire original de la palette est valable.
La palette ne doit en aucun cas être dupliquée, par photocopie couleur, photo argentique ou numérique, ou scannage.
Pour un choix de teintes, il faut toujours se reporter aux échantillons originaux et aux nuanciers des fournisseurs.
Rien d'autre ne compte que la couleur sur place et dans son matériau final.

Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives requises, Permis de Construire, Déclaration de Travaux, avis de l'Architecte des Bâtiments de France, permis de voirie, selon le cas.

Le fonctionnement doit être maîtrisé à l'échelle communautaire avant tout autre application ou appropriation.

Ces précautions d'usage doivent veiller à ce que la palette, outil performant, n'aille pas à l'encontre des objectifs visés.

ATTENTION : *les planches couleurs qui suivent sont une reproduction de la palette orginale. Malgré tout le soin apporté à ce travail de reproduction, la fidélité rigoureuse à l'original ne peut être garantie. Pour un projet très précis, il faudra se reporter à l'original de la palette et aux nuanciers des fournisseurs. Les planches couleur présentées ici sont brillantes par souci de protection, les couleurs originales et les matériaux à utiliser sur les façades sont bien évidemment d'aspect mat.*

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 1. Maisons à travées - XVIIIe et XIXe siècles
Type 2. Maisons de notables - XVIIIe et XIXe siècles

MURS

KEIM 9268 1	*ROBIN 69A* 2	*HERBOL brun terre 6 brun terre 5* 3	*HERBOL brun marais 5* 4
MAUER Z 001 *chaux de Wasselonne pure* 5	HERBOL brun marais 6 6	MAUER Z212 KEIM 9092 7	KEIM 9091 8

ENDUITS

ARTISANAUX
correspondances de teinte approximatives, pour mémoire

BADIGEONS DE CHAUX
ni peinture, ni enduit teinté

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34	
GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 *ZOLPAN Pétrole 2* 39	GAUTHIER G 5600M 40
TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	GAUTHIER H124 45	[illegible]
	CORONA 90GY22/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS 1016-6 50		

FENETRES VOLETS
maisons types 1 - 2

VOLETS
maisons type 1

PORTES PORTAILS
maisons type 2

VOLETS
maisons type 1

PORTES PORTAILS
maisons types 1 - 2

PORTES PORTAILS
maisons types 1 - 2

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 4. Maisons du début du 20e siècle - 1890 à 1918 environ
Type 5. Maisons de l'entre-deux-guerres - 1818 à 1940 environ

MURS

				TYPE 4	TYPE 5
KEIM 9268 1	*ROBIN 69A* 2	*HERBOL brun terre 6 brun terre 5* 3	*HERBOL brun marais 5* 4	ENDUITS ARTISANAUX Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire	ENDUITS ARTISANAUX Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire
MAUER Z 001 *chaux de Wasselonne pure* 5	HERBOL brun marais 6 6	MAUER Z 212 KEIM 9092 7	KEIM 9091 8	BADIGEONS DE CHAUX et PEINTURES MINERALES	BADIGEONS PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
MAUER Z 223 KEIM 9389 9	MAUER Z 249 KEIM 9490 10	ROBIN 62 A *ZOLPAN Caramel 6* 11	KEIM 9075 12	BADIGEONS DE CHAUX et PEINTURES MINERALES	BADIGEONS PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 65 H 54 ROBIN 76B 13	MIXOLITH 615 14	KEIM 9095 15	MAUER Z234 ROBIN 66A 16	BADIGEONS DE CHAUX et PEINTURES MINERALES	BADIGEONS PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 9351 17	KEIM 9592 18	MAUER Z 270 KEIM 9552 19	MAUER Z234 ROBIN 73A 20	BADIGEONS DE CHAUX et PEINTURES MINERALES	BADIGEONS PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34	** pour les volets roulants, jamais de blanc, jamais de pvc façon bois*	FENETRES VOLETS
GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 *ZOLPAN Pétrole 2* 39	GAUTHIER G 5600M 40	VOLETS FERRONNERIES
TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	[illegible] 45	[illegible] 46	VOLETS PORTES PORTAILS FERRONNERIES
[illegible]	CORONA 90GY22/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS [illegible] 50	[illegible]	[illegible]	PORTES PORTAILS FERRONNERIES

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.
Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 6. Bâtiments de 1940 à 1945 - fermes héréditaires et autres

MURS

KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1	*ROBIN 69A* 2	*HERBOL brun terre 6 brun terre 5* 3	*HERBOL brun marais 5* 4
MAUER Z 001 *chaux de Wasselonne pure* 5	HERBOL brun marais 6 6		

ENDUITS ARTISANAUX
Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire

BADIGEONS DE CHAUX
ni peinture, ni enduit teinté

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32
TOLLENS 1021-5 49		GAUTHIER G 0415 53

FENETRES VOLETS

PORTES PORTAILS

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.
Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 7. Maisons de la Reconstruction - 1945 à 1965 environ
Type 8. Villas de la Reconstruction - 1945 à 1965 environ

*Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire

MURS

KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1	ROBIN 69A VPI 70 2	HERBOL brun terre 6 brun terre 5 MAUER 24 3	HERBOL brun marais 5 WB 215 4		ENDUITS ARTISANAUX* ENDUITS INDUSTRIELS
MAUER Z 001 chaux de Wasselonne pure KEIM 9253 5	HERBOL brun marais 6 WB 212 6	MAUER Z 212 KEIM 9092 WB 012 7			BADIGEONS PEINTURES, MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
MAUER Z 223 KEIM 9389 WB 091 9	MAUER Z 249 KEIM 9490 MAUER 29 10	ROBIN 62 A ZOLPAN Caramel 6 MAUER 50 11		ZOLPAN Mélèze 4 ROBIN 42 21	BADIGEONS PEINTURES, MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 65 H 54 ROBIN 76B WB 015 13	MIXOLITH 615 14	KEIM 9095 VPI 165 15		ZOLPAN Capucin 5 22	BADIGEONS PEINTURES, MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 9351 MAUER 71 17	KEIM 9592 VPI 120 18	MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19		HERBOL Brun terre 5 KEIM S117 23	BADIGEONS PEINTURES, MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.

21, 22, 23 teintes supplémentaires pour tablettes, corniches, soubassements, murettes, appentis et diverses annexes

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34		FENETRES VOLETS*
GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 Zolpan Pétrole 2 39	GAUTHIER G 5600M 40	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	GAUTHIER [illegible] 45	[illegible]	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
	CORONA 90GY22/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS 1016-6 50			VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES

** pour les volets roulants, jamais de blanc, jamais de pvc façon bois*

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.
Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 9. Maisons individuelles - 1965 - 2005

*Correspondances de teint approximatives, pour mémoire

MURS

KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1	*ROBIN 69A* VPI 70 2	*HERBOL brun terre 6 brun terre 5* MAUER 24 3	*HERBOL brun marais 5* WB 215 4			ENDUITS ARTISANAUX* ENDUITS INDUSTRIELS
KEIM 9253 *chaux Wassel. pure* WB 044 5	HERBOL brun marais 6 WB 212 6	KEIM 9092 WB 012 7				PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 9494 WB 091 24	KEIM 9493 MAUER 29 25	ROBIN 62 A *ZOLPAN Caram. 6* MAUER 50 11		ZOLPAN Mélèze 4 ROBIN 42 21		PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 9096 WB 015 26	KEIM 9312 WB 221 27	KEIM 9095 VPI 165 15		ZOLPAN Capucin 5 22	*21, 22, 23 teintes supplémentaires pour tablettes, corniches, soubassements, murettes, appentis et diverses annexes*	PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
KEIM 9314 MAUER 71 28	KEIM 9592 VPI 120 18	MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19		HERBOL Brun terre 5 KEIM S117 23		PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.

MENUISERIES

BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34	** pour les volets roulants, jamais de blanc, jamais de pvc façon bois*	FENETRES VOLETS*
GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 *ZOLPAN pétrole 2* 39	GAUTHIER G 5600M 40	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	GAUTHIER 1124 45	[illegible] 46	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
[illegible]	CORONA 90GYZ2/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS 1016-6 50	[illegible]	[illegible]	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.
Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 057-215704750-20240625-PLU_MONDORFF-AU

Type 10. Immeubles collectifs - 1945 - 2005

MURS	*KEIM 9268* MAUER Spécial Wasselonne 1	*ROBIN 69A* VPI 70 2	*HERBOL brun terre 6 brun terre 5* MAUER 24 3	*HERBOL brun marais 5* WB 215 4		*Correspondances de teinte approximatives, pour mémoire	ENDUITS ARTISANAUX* ENDUITS INDUSTRIELS
	KEIM 9253 *chaux Wasselonne pure* WB 044 5	HERBOL brun marais 6 WB 212 6					PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
	KEIM 9494 WB 091 24	KEIM 9493 MAUER 29 25			ZOLPAN Mélèze 4 ROBIN 42 21		PEINTURES MINERALES, ENDUITS MINERAUX INDUS.
		KEIM 9312 WB 221 27			ZOLPAN Capucin 5 22	*21, 22, 23 teintes supplémentaires pour modénatures, annexes et éléments périphériques.*	PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
		KEIM 9592 VPI 120 18	MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19		HERBOL Brun terre 5 KEIM S117 23		PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS.
MENUISERIES	BLANC 30	GAUTHIER G 0190F 31	GAUTHIER G 0040 32	RAL 1013 33	RAL 7032 34	** pour les volets roulants, jamais de pvc façon bois*	FENETRES VOLETS*
	GAUTHIER G 3860F 35	GAUTHIER G 3730 36	GAUTHIER G 3110F 37	TOLLENS 1052-4 38	GAUTHIER G 5625 *ZOLPAN Pétrole 2* 39	GAUTHIER G 5600M 40	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
	TOLLENS 1079-5 41	GAUTHIER G 0050M 42	GAUTHIER G 2750M 43	GAUTHIER G 0615 44	GAUTHIER [illegible] 45	[illegible]	VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES
		CORONA 90GY22/089A 48	TOLLENS 1021-5 49	TOLLENS 1016-6 50			VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES

Cette palette ne doit en aucun cas être dupliquée par photocopie couleur ou scannage.
Ce document est une reproduction de l'original, imparfaite par nature ; se reporter à la palette originale et aux nuanciers des fournisseurs.
Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces ; se reporter aux documents de conseils.
Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux.
Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives.