

Département de la Moselle

ANGEVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Approbation
Elaboration	12 janvier 2006	03 septembre 2008
Modification n°1	29 mars 2016	7 septembre 2016
Modification n°2	29 mars 2016	7 février 2018



Atelier A4 Architecture et urbanisme durables
Nöelle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G
8, rue Chamoine Collin – 57 000 METZ
Tél : 03.87.76.02.32 – Fax : 03.87.74.82.31
Web : www.atelier-a4.fr – Courriel : nvc@atelier-a4.fr

6.2

**Règlement relatif au secteur dit
de la Cité des Jardins « Ucj »**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DU SECTEUR DIT DE LA CITE DES JARDINS

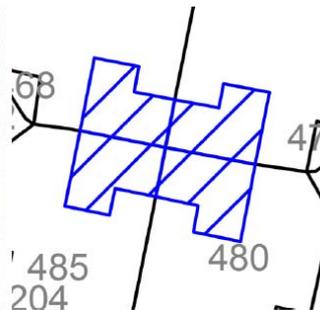
ARTICLE U1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	P. 04
ARTICLES U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIOS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	P. 05
ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL	P. 08
ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	P. 08
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR	P. 10
ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	P. 19

Pour que le règlement prenne tout son sens, pensez de manière générale à l'harmonisation des îlots d'habitation pour préserver un cadre urbain de qualité. La meilleure solution reste dans un premier temps de discuter de vos projets avec vos voisins pour envisager une collaboration !

CARACTERE DU SECTEUR

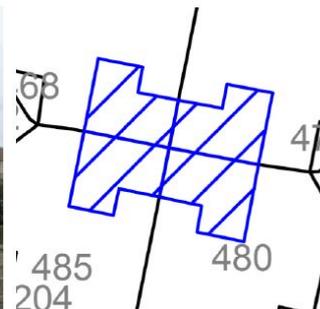
Le « secteur de la cité des jardins » - Ucj – est composé de deux catégories d'habitation :

- **A** : Celles édifiées dans les années 1920 – 1930, formant le bâti originel, et qui est divisés en 6 typologies différentes :
 - o en « I – quatuor – entrée sur façade principale » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 268 – 386 – 387 - 512, 467 – 469 – 480 – 485, 471 – 362 – 363 – 210)



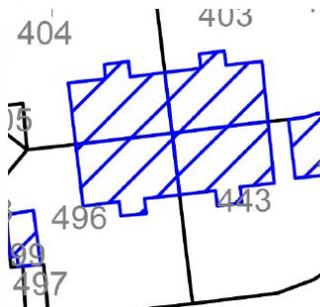
Extrait cadastral

- o en « I – quatuor – entrée sur façade latérale » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 461 – 296 – 295 – 294)



Extrait cadastral

- o en « rectangle – quatuor » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 390 – 391 – 505 – 507, 394 – 257 – 501 – 503, 404 – 403 – 443 – 496, 372 – 373 – 494 – 441, 197 – 465 – 199 – 198, 277 – 276 – 383 – 273, 324 – 322 – 323 – 321, 411 – 315 – 316 – 539, 459 – 302 – 463 – 299, 170 – 169 – 433 – 171, 183 – 356 – 358 – 184)



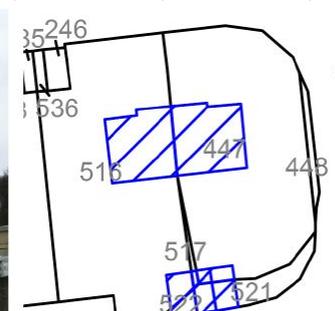
Extrait cadastral

- en « rectangle – trio » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 161 – 343 – 344, 407 – 408 – 452)



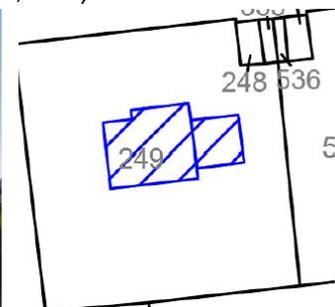
Extrait cadastral

- en « rectangle – duo » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 380 – 381, 557 – 236, 232 – 231, 228 – 227, 240 – 241, 516 – 447, 445 – 550, 282 – 283, 284 – 285, 427 – 455, 347 – 166)



Extrait cadastral

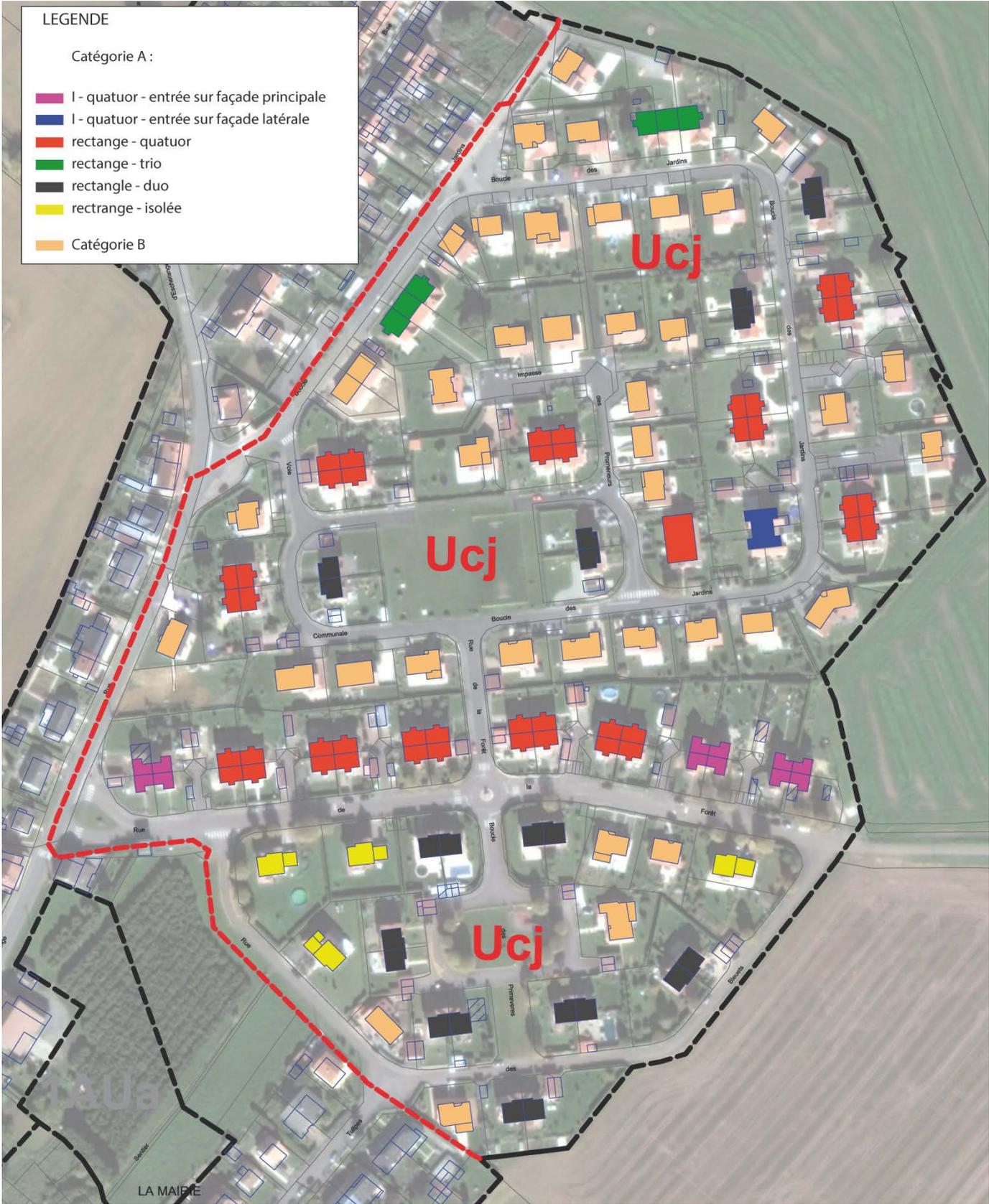
- en « rectangle isolée » (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 251, 249, 250, 378)



Extrait cadastral

- **B** : celles édifiées postérieurement à la première catégorie et qui constituent une typologie plus récente (parcelles sur lesquelles sont localisées les construits à usage d'habitat : 342, 339, 341, 346, 425, 424, 422, 419, 504, 562, 415, 420, 421, 428, 429, 430, 431, 409, 410, 563, 564, 449, 350, 542, 354, 351, 357, 384, 395, 397, 400, 369, 367, 366, 364, 361, 359, 376, 377, 222, 558, 382)

Plan de localisation des typologies



ARTICLE U1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Catégories A et B

1. Sont interdits :
 - les constructions à usage industriel
 - les constructions à usage artisanal sauf cas visés à l'article 2
 - les installations classées soumises à déclaration sauf cas visés à l'article 2
 - les installations classées soumises à autorisation
 - les constructions à usage agricole sauf cas visés à l'article 2
 - les carrières ou décharges,
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
 - les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules sauf cas visés à l'article 2
 - les garages collectifs ouverts de caravanes
 - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
 - Les piscines lorsqu'elles sont implantées en avant des façades sur rue de la construction principale à usage d'habitation.
 - Les abris de jardins lorsqu'ils sont implantés en avant des façades sur rue de la construction principale à usage d'habitation.

Catégorie A

1. Toutes les extensions, y compris les vérandas, sont interdites pour les constructions repérées d'un point rouge sur le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4).
2. Toutes les extensions sont interdites pour les constructions repérées d'un point vert sur le document graphique (pièces n°1.3+ n°1.4), exceptées :
 - a. Les carports implantés latéralement (côté pignon) et le long de la façade côté jardin.
 - b. Les vérandas implantées le long de la façade côté jardin (hors pignon).
3. Pour les constructions repérées comme bâtiments en « I – quatuor –entrée sur façades principales ou latérale », les vérandas sont interdites.

REGLES D'IMPLANTATION

ARTICLES U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIOS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Catégorie A

1. Les extensions projetées devront respecter les emprises et les lignes d'implantation définies sur le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4). Les lignes d'implantation des façades des extensions sont obligatoires, ramenant les possibilités d'extension
 - à 4 cas sur les parcelles situées à l'arrière (hors variations possibles en raison de la hauteur – voir article U10) :

- Profondeur minimale et largeur minimale

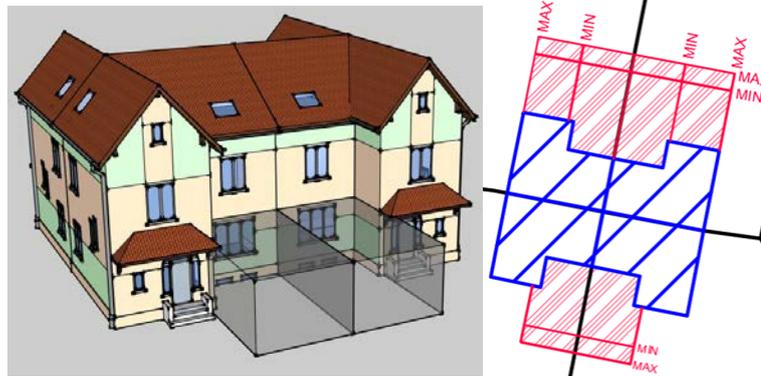


Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

- Profondeur maximale et largeur minimale

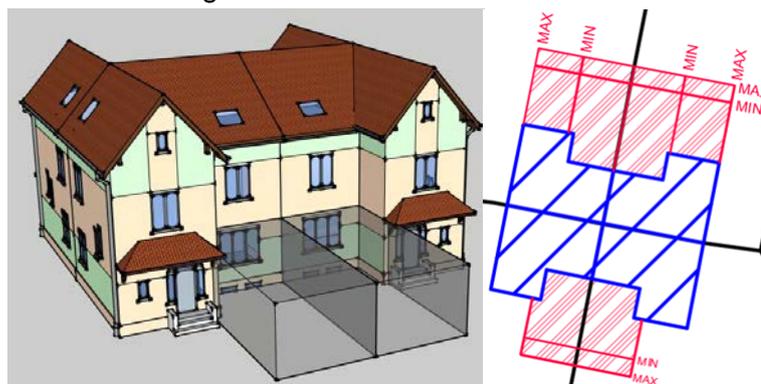


Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

- Profondeur minimale et largeur maximale

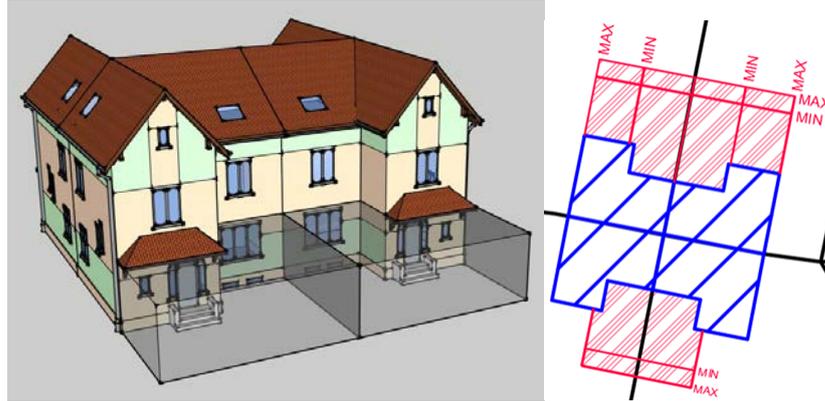


Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

- Profondeur minimale et largeur maximale

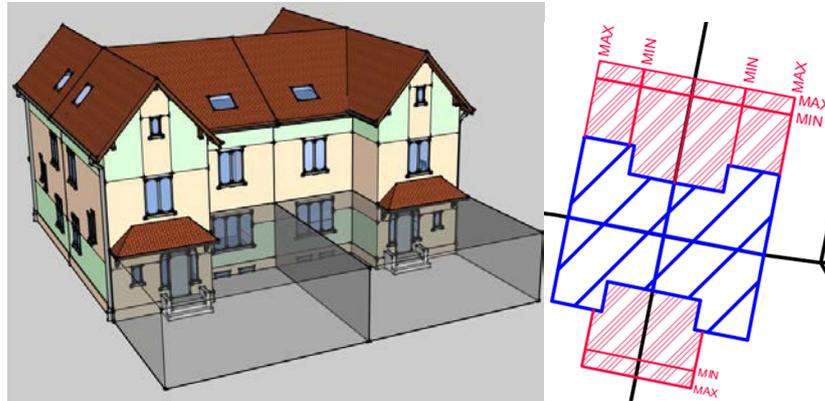


Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

➤ à 2 cas sur les parcelles situées à l'avant (hors variations possibles en raison de la hauteur – voir article U10) :

- Profondeur minimale



Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

- Profondeur maximale

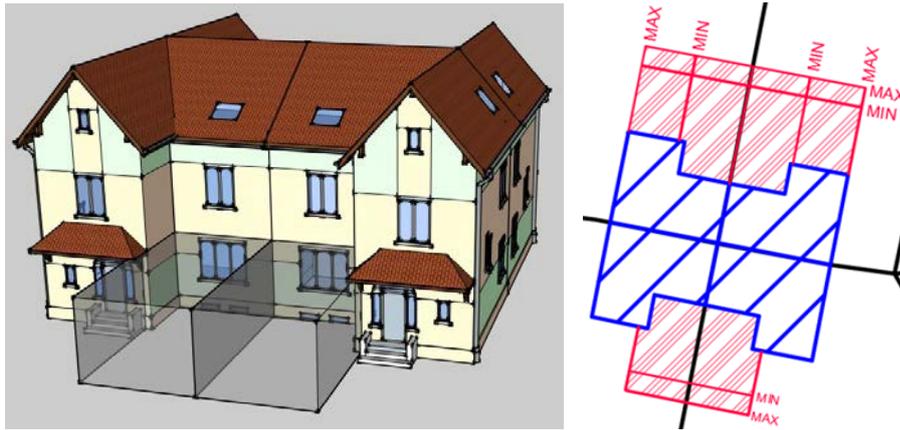


Illustration et extrait cadastral donnés à titre indicatifs

2. Lorsqu'une première extension a été réalisée, la construction voisine de par la façade latérale de la construction principale devra, si une extension est souhaitée, respecter la profondeur de l'extension déjà réalisée.
3. Le garage projeté, les carports ou l'extension d'un garage déjà existant doit être implanté conformément aux zones et aux lignes d'implantation définies sur le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4). Aucun garage ou annexe ne pourra être construit en-dehors des zones délimitées par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4).
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Catégorie B

5. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée doit être implantée au minimum à 5 mètres et au maximum à 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
6. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Catégorie A

1. L'emprise au sol maximale ne peut pas excéder la somme de :
 - l'emprise au sol de la construction existante,
 - l'emprise au sol maximale de l'extension maximale autorisée par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4)
 - l'emprise au sol maximale du garage et carport autorisée par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4),
 - l'emprise au sol maximale de l'abri de jardin autorisé
 - l'emprise au sol maximale de la piscine autorisée.
2. Pour les abris de jardin, l'emprise au sol maximale est fixée à 10 m²
3. Pour les garages et carports, l'emprise au sol maximale sera celle délimitée sur le règlement graphique (pièces n°1.3 + n°1.4)
4. Pour les vérandas autorisées, l'emprise au sol maximale est fixée à 20 m².
5. Pour les piscines, l'emprise au sol maximale du bassin est fixée à 25 m².

Catégorie B

1. L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
2. Pour les abris de jardin, l'emprise au sol maximale est fixée à 10 m².
3. Pour les piscines, l'emprise au sol maximale du bassin est fixée à 25 m².
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Catégorie A

1. La hauteur maximale de la construction est fixée à R+1+comble pour les constructions à usage d'habitation individuel.
2. Pour les extensions autorisées par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4), la hauteur hors tout obligatoire sera soit :
 - de 0,5 mètres en dessous du bas de la tablette de la fenêtre du 1^{er} étage,
 - celle de l'égout de toiture de l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée principale.



Illustration donnée à titre indicatif

3. Lorsqu'une première extension a été réalisée, l'extension de la construction voisine devra respecter la hauteur de l'extension déjà réalisée.
4. Pour les garages et carports autorisés par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

Catégorie B

5. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1+comble pour les constructions à usage d'habitation individuel.
6. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+2+comble pour les constructions à usage d'habitation collectif.
7. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Catégorie A

Volume :

1. Les extensions autorisées par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4) ne pourront être réalisées qu'en rez-de-chaussée.

Toiture :

- Construction principale à usage d'habitation :
 2. La toiture des constructions existantes ne devra subir aucune modification de volumétrie (modification de pente, rehaussement, lucarne,...).
 3. Uniquement les tuiles de couleur rouge naturel seront autorisées (aspects sablé et flammé interdit) ; les toitures terrasses seront couvertes d'un revêtement sombre.
- Extension à la construction principale à usage d'habitation :
 4. Pour les extensions à l'habitation autorisées par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4), uniquement les toitures terrasses (plates) sont autorisées.

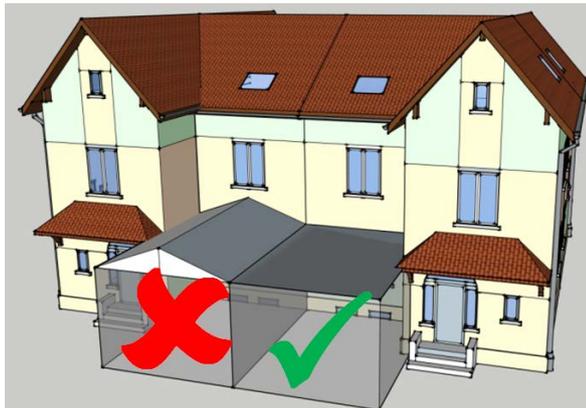


Illustration donnée à titre indicatif

5. Les terrasses sur les toitures plates des extensions sont interdites.

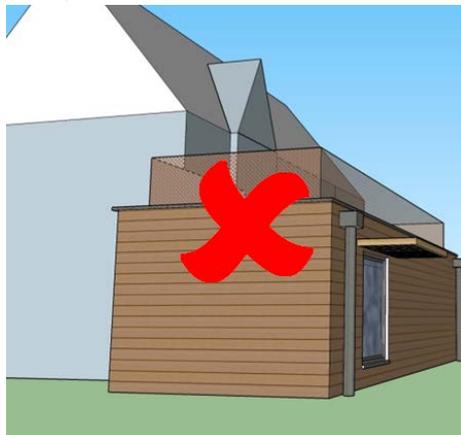


Illustration donnée à titre indicatif

6. Les toitures terrasses seront soit végétalisées, recouvertes d'un revêtement sombre ou recouvertes d'un bac-acier sombre et non visible depuis l'espace public.
- Annexes : garages et carports :
7. En cas d'extension d'un garage existant, le recours à une toiture à pans est autorisé si la construction préexistante en est dotée.
 8. La pente de la toiture ne dépassera pas 15°.
 9. Pour les garages ayant une toiture à pans, le bac-acier de couleur rouge est autorisée.

Percements et menuiseries:

10. Seules les portes d'entrées des typologies en « I – quatuor – entrée sur façade principale » située à l'arrière (parcelles : 386, 387, 467, 469, 471 et 362) pourront être déplacées et cela uniquement en cas d'une extension maximale en terme de largeur.
11. En cas de déplacement de la porte d'entrée principale, comme autorisée à l'alinéa précédent, cette dernière devra être localisée sur la façade latérale de l'extension, dans un intervalle de distance compris entre 0,00 et 3,00 mètres à partir de la construction existante.



Illustration donnée à titre indicatif

12. L'axe des nouveaux percements devra être aligné sur les percements existants du 1^{er} étage de la construction existante.



Illustration donnée à titre indicatif

13. En cas d'extension accolée à une extension existante, les linteaux devront être alignés sur ceux de l'extension voisine existante.
14. Les menuiseries des fenêtres seront de couleur blanche et celles des portes d'entrée seront soit de couleur blanche ou grise.
15. Excepté les portes fenêtres et les fenêtres ayant une largeur inférieure à 1.00 m, les menuiseries comporteront au minimum 2 vantaux.
16. Les fenêtres de toits reprendront les dimensions de celles déjà existantes et seront axées sur l'axe des percements existants sur les façades.
17. Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en retrait par rapport au nu de la façade.
18. Pour les parcelles n°387, 210 et 295 uniquement les percements décrits ci-après seront autorisés sur les façades principales (avant ou arrière) des extensions autorisées par le document graphique (pièces n°1.3 + n°1.4). Les façades latérales des extensions ne sont pas concernées par cette restriction.

Parcelle 387 :

- Un percement identique en dimension, en positionnement et en termes de composition (2 vantaux) à celui de l'extension voisine projetée.

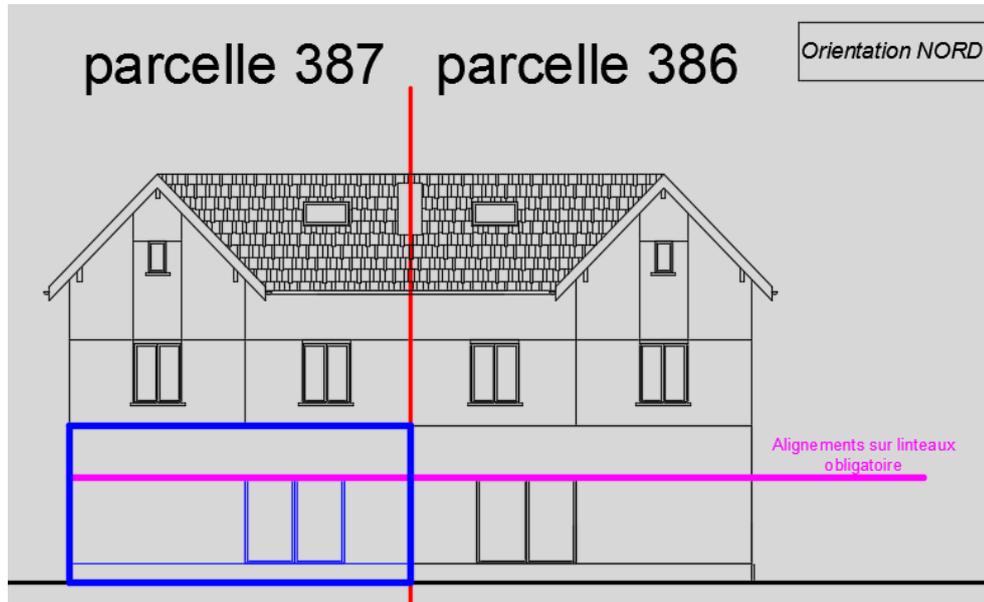


Illustration donnée à titre indicatif

Parcelle 210 – au choix :

- A : Un percement unique, centré sur la façade et identique à la fenêtre à deux vantaux présente sur l'extension voisine existante.

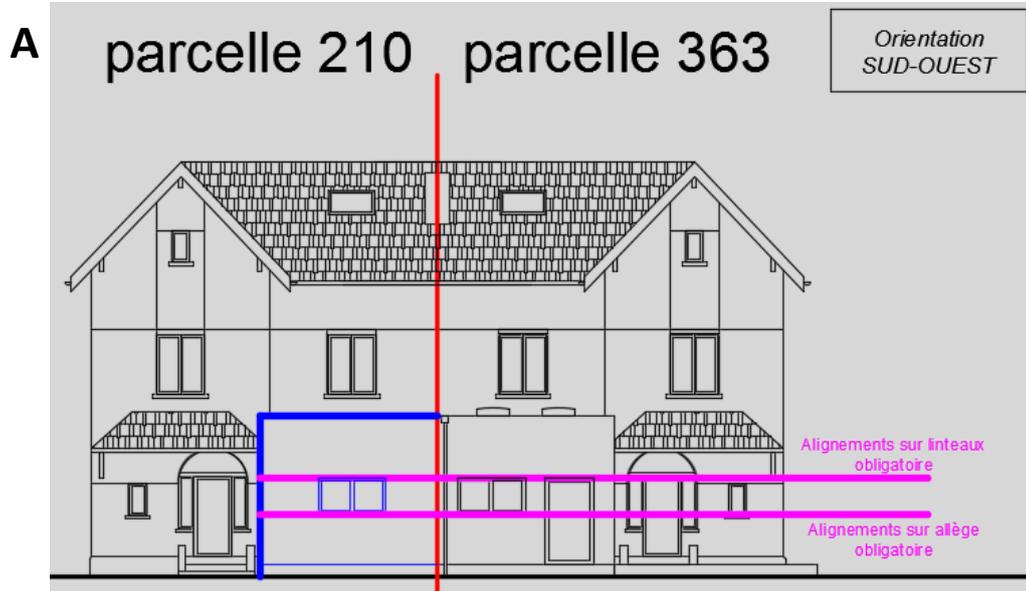


Illustration donnée à titre indicatif

- B : Un percement unique, positionné de manière symétrique par rapport à la façade latérale, et identique à la fenêtre à deux vantaux présente sur l'extension voisine existante.

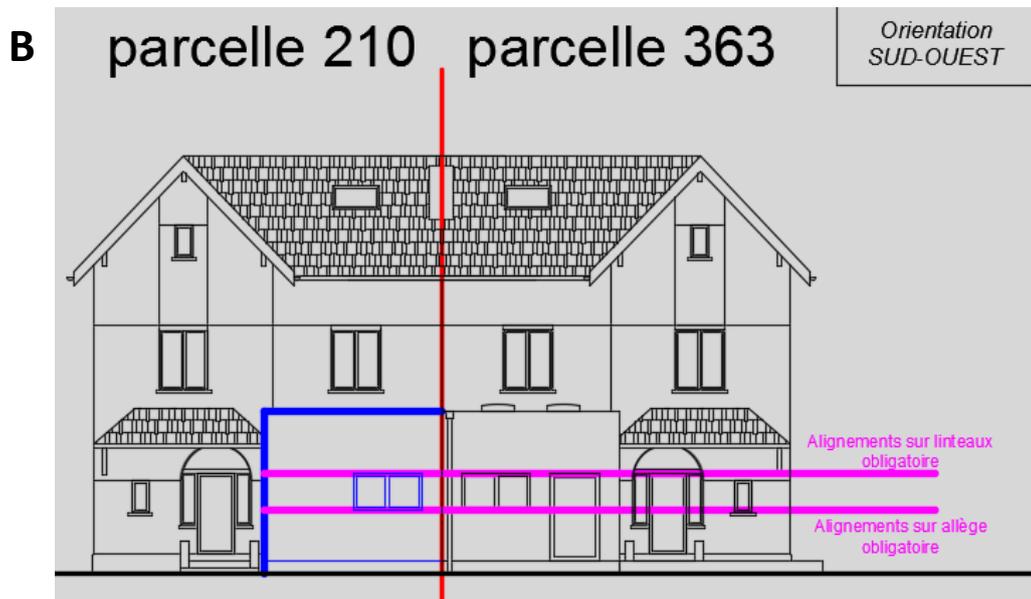


Illustration donnée à titre indicatif

- C : Un percement unique de type porte fenêtre à deux vantaux, centré sur la façade.

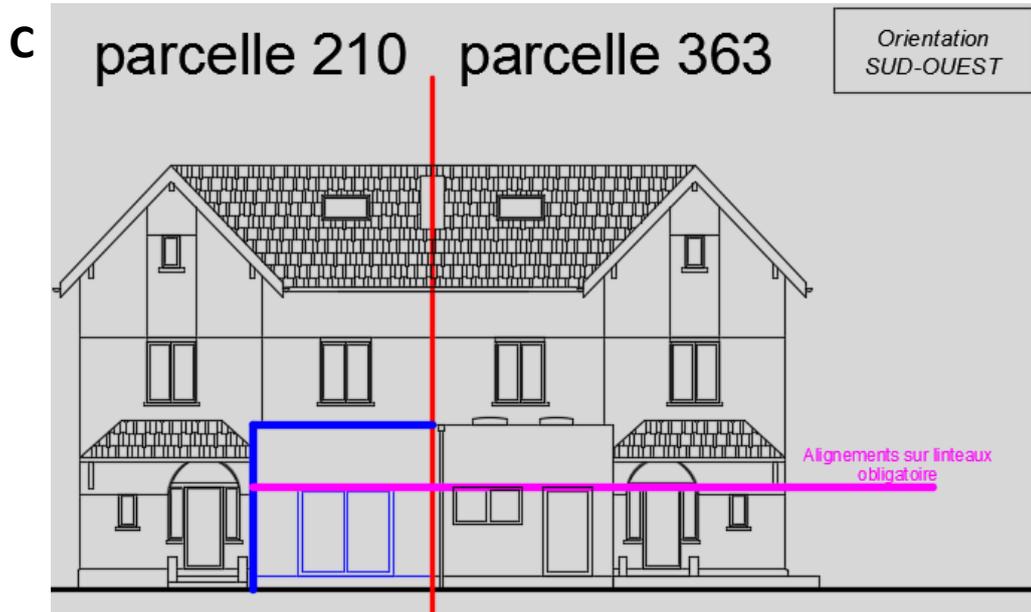


Illustration donnée à titre indicatif

- D : Un percement unique de type porte fenêtre à deux vantaux, positionné à la même distance de la limite latérale que la fenêtre à deux vantaux présente sur l'extension voisine existante.

D

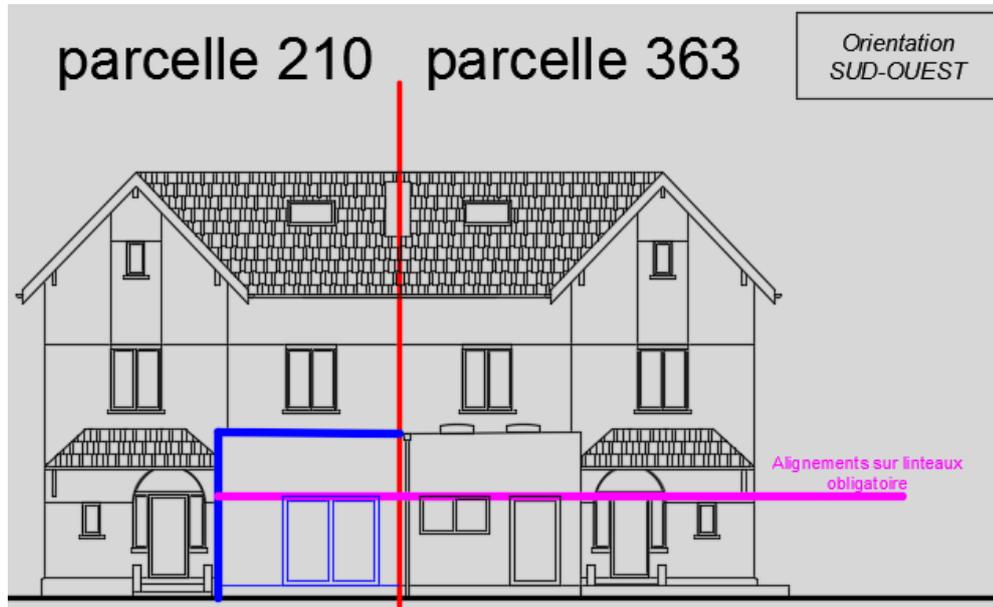


Illustration donnée à titre indicatif

Parcelle 295 – au choix :

- A : Un percement identique en dimension, en positionnement et en termes de composition (2 vantaux) à celui de l'extension voisine projetée.

A

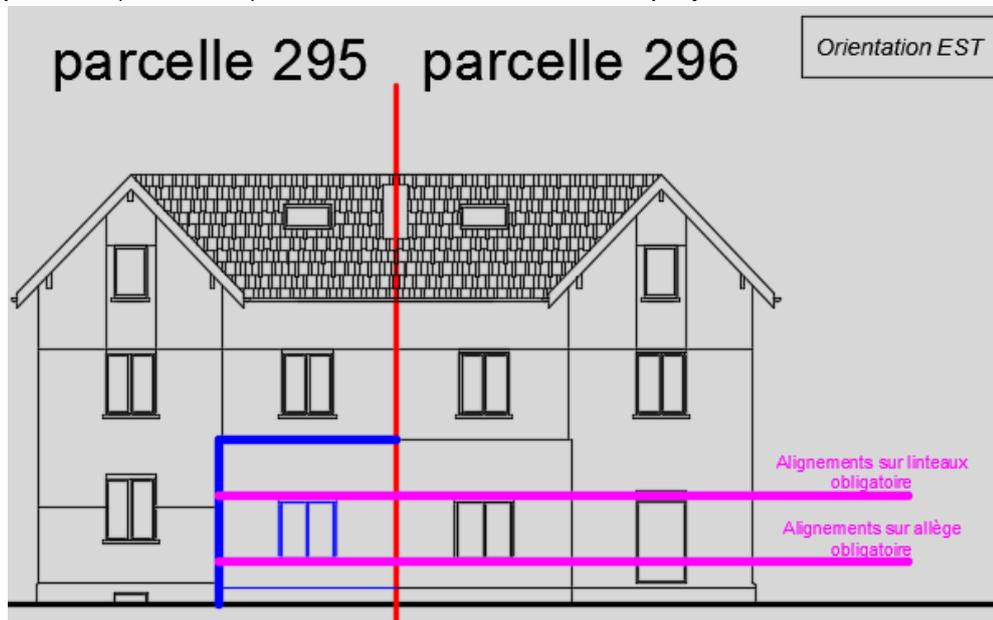


Illustration donnée à titre indicatif

- B : Un percement unique de type porte fenêtre à deux vantaux, centré sur la façade.

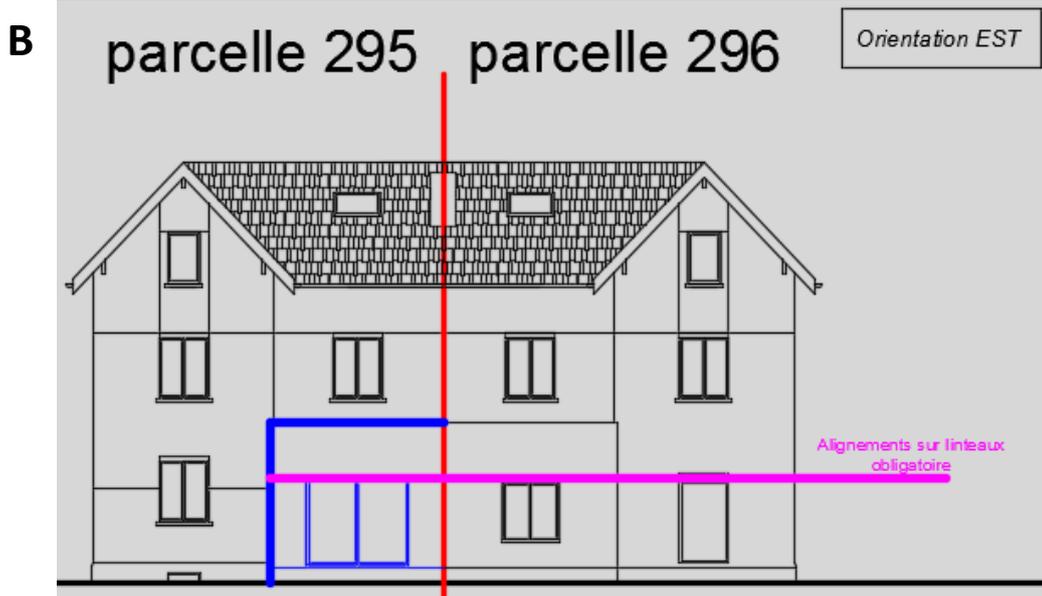


Illustration donnée à titre indicatif

Enduits et peintures:

19. Les enduits principaux seront de couleur pastel (rose, jaune, sable, gris pâle, ...) et respecteront l'esprit initial des bandes délimitées par des variations de teintes ou de couleurs. Les bandes qui marquent l'horizontalité ou la verticalité seront d'une couleur ou d'une teinte plus contrastée que les enduits principaux (le bleu et le vert étant autorisés pour ces marquages).
20. En cas d'isolation par l'extérieur, les bandes de couleurs marquant l'horizontalité ou la verticalité devront être reprises.
21. Uniquement sur les extensions, le bardage bois à pose horizontale de tonalité claire est autorisé sur la totalité du volume ou sur le modèle de ce qui a été réalisé sur une éventuelle extension voisine. Le bardage vertical étant interdit.
22. Les extensions de la construction principale devront être monochrome et reprendre la couleur la plus sombre du rez-de-chaussée.
23. Les matériaux bruts de gros œuvre seront enduits.
24. Les murs bahuts qui composent les clôtures devront reprendre la couleur de l'enduit prédominant sur le rez-de-chaussée de la construction principale.
25. Les couleurs des enduits des habitations formant un îlot d'habitat devront être identiques afin de préserver une certaine homogénéité.

Eléments de façade :

26. L'isolation par l'extérieur est autorisée à condition que les éléments de modénatures et les tablettes existants soient restitués afin que l'esprit initial du bâtiment soit respecté.
27. Les descentes d'eau et les boîtes à eau seront soit en zinc soit de coloris proches de l'enduit.
28. Les paraboles et les éléments techniques de systèmes de climatisation en façade principale sont interdits et devront adopter un caractère discret sur les façades latérales.

Clôtures :

29. Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 mètre et seront composées d'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre hors piliers, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale.
30. Les autres clôtures seront non maçonnées et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Catégorie B

Volume et implantation :

31. Les constructions seront implantées le plus près du terrain naturel avec une tolérance de 0,50 mètre.
32. Les constructions sur butte de terre sont interdites.
33. Pour les terrains en forte pente (>10%), la tolérance par rapport au terrain naturel est de 1 m. La différence de niveaux pourra être comblée par des escaliers ou des mouvements de terre.

Toiture :

34. Les toits à 2 ou 4 pans sont autorisés sauf cas particuliers (angle de rue).
35. Sont interdits les toitures à pan inversé avec chéneau central.
36. Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisés à condition de constituer un élément partiel de la construction ou pour les annexes.
37. Le faîtage sera parallèle à la rue ou aux courbes de niveau. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°.
38. Dans le cas de constructions dont l'accès est situé dans une voie en impasse, le faîtage de la construction principale sera soit parallèle à la rue ou aux courbes de niveau, soit perpendiculaire à la rue. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°.

39. Uniquement les tuiles de couleur rouge seront autorisées ; les toitures terrasses seront couvertes d'un revêtement sombre.

40. Les matériaux brillants et la tôle ondulée sont interdits.

41. Les vérandas peuvent avoir une toiture transparente ou translucide.

Percements et menuiseries:

42. Les menuiseries des fenêtres seront de couleur blanche et celles des portes d'entrée seront soit de couleur blanche ou de couleur grise.

43. Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en retrait par rapport au nu de la façade.

Enduits :

44. Pour les constructions de plain-pied, les enduits seront clairs de couleur pastel (vert, bleu, rose, jaune, sable, gris pâle, ...) avec éventuellement des soubassements plus contrastés.

45. Pour les constructions de type R+1, les enduits principaux seront clairs avec éventuellement un travail de bandes plus contrastées pour marquer des verticalités ou des horizontalités.

46. Les matériaux bruts de gros œuvre seront enduits.

Eléments de façade :

47. L'isolation par l'extérieur est autorisée.

48. Les paraboles et les éléments techniques de systèmes de climatisation en façade principale sont interdits et devront adopter un caractère discret sur les façades latérales.

Clôtures :

49. Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 mètre et seront composées d'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre hors piliers, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale.

50. Les autres clôtures seront non maçonnées et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U13 – EPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Catégories A et B

1. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les plantations seront d'essences locales variées.
3. Une surface minimale de 20% de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace vert.