

Arrêté municipal portant règlement des constructions

Le Maire de Manderen Ritzing.

VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant prescriptions de la Police du Bâtiment,

VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal de Manderen du 14 avril 2005 approuvant la Carte Communale,

VU l'Arrêté préfectoral en date du 30 juin 2005 approuvant la carte communale de Manderen en application de l'article R.124-7 du Code l'Urbanisme,

VU l'avis des propriétaires fonciers suite à la réunion d'informations et de concertations du 5 avril 2012,

Arrête

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la zone urbaine historique ainsi qu'à des zones d'extension plus récentes de la commune nouvelle de MANDEREN RITZING.

Article 2 - Droit de préemption

L'autorité compétente se réserve le droit d'exercer son droit de préemption sur le bâti et le non bâti de tout le territoire constructible de la commune de Manderen.

Article 3 - Sursis à statuer

L'autorité compétente se réserve le droit d'exercer son droit de surseoir à statuer à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol.

Article 4 - Permis de démolir

L'autorité compétente instaure un permis de démolir.

Article 5 - Commission consultative des constructions

Il est institué une commission consultative des constructions, dont la mission est de donner son avis sur toutes les demandes de travaux et aménagement urbain sur le territoire constructible de la commune de Manderen.

Par demande, il faut comprendre toute demande de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, demande de travaux nécessitant ou pas un permis de construire.

Elle est composée d'élus municipaux, désignés par le conseil municipal, et de personnes extérieures, nommées par le conseil municipal, qualifiées en la matière ou sensibilisées par ces problèmes.

La commission siègera sous la présidence du Maire ou d'un adjoint délégué. Les membres de la commission seront tenus au secret de ses délibérations.

Toute modification du présent règlement municipal des constructions, à savoir ajout, retrait ou modification d'un article, devra se faire après consultation de la Commission des constructions.

Article 6 - Nature des opérations soumises au présent règlement

Sont soumises au présent règlement, les utilisations ou occupations du sol suivantes :

- a) les fouilles autres que les fouilles archéologiques et celles nécessaires à l'activité agricole, ainsi que celles exigées par la réalisation et l'entretien des équipements publics.
- b) Les constructions et installations soumises à permis de construire.
- c) Les constructions et installations soumises à permis de démolir.
- d) Les aménagements et installations soumis à déclaration préalable.
- e) L'édification de poteaux, pylônes et éoliennes dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.
- f) Quiconque désirant exécuter sur une propriété privée, des opérations énumérées aux points a) et e) du présent règlement doit déposer en mairie, trois mois au moins avant le commencement des travaux envisagés, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux. L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers. Si dans un délai de trois mois, après le dépôt de la demande, il n'a pas été notifié d'opposition au demandeur, les travaux peuvent être exécutés.

Quiconque désirant exécuter sur une propriété des opérations énumérées aux points b), c) ou d), devra déposer en mairie, une demande de permis de construire ou une déclaration préalable dans les formes et conditions des textes en vigueur.

Article 7 - Voirie et réseaux

Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis (par l'intermédiaire ou non d'un usoir communal) par une voie publique carrossable ouverte à la circulation et conforme aux caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.

L'autorisation d'établir la construction sera être refusée, si la voirie ne correspond pas à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Cette autorisation pourra également être refusée si la voirie n'offre pas les conditions de visibilité nécessaire à la sécurité des personnes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- la possibilité effective de circuler : la circulation automobile publique sur la voie d'accès doit être permise à double sens, ou bien à sens unique avec débouché sur une autre voie publique.

- la sécurité publique. Notamment, si les conditions de visibilité autour de la sortie de propriété ou sur la voie d'accès portent préjudice à la sécurité des piétons, des cyclistes ou des automobilistes, le maire pourra refuser un permis de construire.

- les réseaux. Si les réseaux (eau potable, électricité, téléphonie, le cas échéant assainissement) sont inexistantes ou s'ils n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, le permis sera refusé. En l'absence de réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome (du type fosse septique ou microstation d'épuration) devra être mis en place sur le terrain.

Concernant les voies nouvelles :

Celles ouvertes à la circulation automobile devront avoir au moins 8 mètres d'emprise, dont au moins 5 mètres de chaussée et un trottoir.

Dans le cas d'installation de paraboles, celles-ci devront se situer sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Aucune construction individuelle ne peut avoir un accès carrossable sur les routes départementales hors agglomération, sauf pour les constructions déjà existantes.

Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et domaines publics

La façade sur rue d'une construction neuve ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres du domaine public.

Cette obligation vaut sous réserve des trois points suivants :

- Les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en vue de situer la façade sur rue de la nouvelle construction principale dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

- Pour les parcelles déjà bâties, on conservera l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, les vérandas, l'ajout d'annexes et les extensions en rez-de-chaussée de constructions existantes sont autorisés. Toutefois, ces ajouts ne pourront s'intercaler entre la façade sur rue des constructions existantes et la voie publique principale d'accès.

- On conservera l'implantation des constructions (pré)existantes par rapport aux voies et emprises publiques en cas de reconstruction.

Les constructions principales à vocation de logement sont interdites en deuxième ligne.

Le long des cours d'eau, quel qu'en soit le régime juridique, aucune construction ni installation fixe ne pourra être édifiée à moins de quatre mètres de la berge.

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas à l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les parcelles déjà bâties, on conservera l'implantation existante des constructions par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les vérandas, l'ajout d'annexes et les extensions en rez-de-chaussée de constructions existantes sont autorisées, à condition de respecter les règles valables pour les surfaces à bâtir.

En cas de reconstruction, on se limitera et on se conformera rigoureusement à l'implantation des constructions (pré)existantes.

En cas de division de propriété, la nouvelle limite de propriété créée devra respecter en tout point un retrait d'au moins trois mètres par rapport aux façades quelle longe, lorsque celles-ci ont une hauteur sous égout supérieure à trois mètres.

Pour les surfaces à bâtir, on tiendra compte des règles suivantes :

Sur les terrains ayant une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres et inférieure à 20 mètres, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à une des limites séparatives. Ce retrait ne pourra être inférieur à trois mètres. L'implantation sur une seule des limites est autorisée s'il s'agit d'une annexe ayant une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

Sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait ne pourra être inférieur à trois mètres.

Calcul de la distance entre le bâtiment et la limite séparative

La distance est comptée horizontalement à partir du nu extérieur de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Concernant l'implantation en limite parcellaire de fond de parcelle

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives de fond de parcelle si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m et ne crée pas de vue directe ou indirecte sur le fond du voisin.

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas à l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété ne sont admises qu'une seule construction principale et les annexes qui en dépendent directement (garage, abri de jardin, grange,...).

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas à l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 - Caractéristiques des terrains

Description du caractère historique:

Le village de Manderen n'est pas un village lorrain classique. Ce n'est pas un village-rue et le parcellaire laniéré perpendiculaire à la rue qu'on trouve habituellement en Lorraine se rencontre peu dans les zones construites anciennes du village de Manderen. Au contraire du village lorrain classique, l'urbanisation de Manderen, au-delà d'un petit noyau, est historiquement de faible densité, composé généralement de maisons lorraines non jointives ou jumelées. Les maisons côtoient jardins, prés ou vergers au milieu du village. Dans un contexte de pression foncière, il en résulte de gros risques pour l'harmonie du village. Le caractère, la spécificité et le cachet de ce village résident notamment en son urbanisation historique aérée, agrémentée d'espaces arborés et verdoyants entre les constructions. La qualité de certaines traversées de village et du panorama s'offrant aux visiteurs du château

de Malbrouck dépend pour une très large part de la possibilité de limiter la densification et de sauvegarder le caractère vert des terrains contribuant à fondre les constructions dans le paysage naturel.

Article 12 - Emprise au sol

Sauf pour les reconstructions, lesquelles adopteront l'emprise au sol du bâtiment démoli en s'y limitant strictement, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions (hors piscine) à édifier sur l'unité foncière ne peut excéder :

- pour les terrains de moins de 12 ares constructibles (jusqu'à 11,99 ares) : 30% de la surface du terrain.

- pour les terrains de 12 ares et plus : 25% de la surface du terrain.

Pour les terrains constructibles de 12 ares et plus, les aires de stationnement extérieurs (minéralisées ou paysagées), seront comprises dans le pourcentage d'emprise au sol.

Pour les terrains constructibles inférieurs à 12 ares, pour les maisons individuelles, les places de stationnement ne seront pas comprises dans le pourcentage d'emprise au sol.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 13 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne dépassera pas 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur du faîtage n'excèdera pas 9 mètres.

La construction ne pourra pas comporter plus de deux niveaux au-dessus du terrain naturel (combles exclus).

La hauteur d'une nouvelle construction, ou d'une construction de hauteur modifiée, ne peut être supérieure de plus de 30 cm de la construction voisine la plus élevée, sans pouvoir être supérieure à 9 mètres.

La hauteur maximale doit être calculée à partir du terrain naturel de la construction avant tout remaniement à plus ou moins 20 cm.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

Article 14 - Aspect extérieur des constructions

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. (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, etc.) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains et aux ordonnancements architecturaux notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect et couleur,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

Les pastiches d'éléments architecturaux caractérisés de la période antique (colonnes, frontons, etc.) ou médiévale (tour, créneaux, etc), ou d'une architecture étrangère à l'architecture lorraine sont interdits.

Les extensions :

Les extensions de constructions anciennes ne sont admises qu'en rez-de-chaussée. Cette restriction ne vaut pas pour les constructions pavillonnaires.

Murs et façades :

a) Ouvertures et éléments de façades :

-Les percements des constructions neuves, ainsi que ceux créés à l'occasion de modification de façades de bâti ancien, doivent être de proportions verticales sur toutes les façades visibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures de combles sous égout, ni au rétablissement d'anciennes ouvertures, ni aux bâtiments construits après la Deuxième guerre mondiale qui comportent déjà des fenêtres de proportions horizontales.

- Lors de modifications ou de transformations ou de reconstructions de bâtiments existants, les éléments de décor de façades (ex : moulures, sculptures, planches de rives, pièces d'encadrements d'ouvertures en pierre de taille ou bois, etc.) ainsi que les percements caractéristiques du type de façade concernée (ex : portes charretières de tout genre, fenêtres à arc cintré ou linteau droit selon les cas, œils-de-bœuf et autres ouvertures de combles ou de grenier en façades, poutrières, etc.) devront être conservés, aux mêmes emplacements respectifs, en vue de sauvegarder le caractère des bâtiments et la mémoire

de leurs anciennes fonctions. Pour les fenêtres d'étable, cette obligation de conservation n'est valable qu'à raison de deux fenêtres d'étable par façade. Les éléments d'encadrement d'anciennes ouvertures de portes charretières murées devront également être conservés et mis en évidence. Idem lorsque ces éléments ont été recouvert d'enduit mais que la trace de leur présence demeure perceptible.

-La destruction de contreforts est interdite.

-Les volets battants ou volets persiennes en bois existants doivent être maintenus sur toutes les façades visibles depuis l'espace public. Cette obligation ne vaut pas pour les constructions de type pavillonnaire bâties depuis la Deuxième guerre mondiale.

-les portes charretières conserveront une apparence bois ou bois peint.

-Les balcons et les loggias sont interdits en façades visibles depuis le domaine public.

-Les velux empiétant sur la façade (en verrières d'angle) ne sont pas admis.

-L'usage de pavés de construction translucides est interdit en façade sur rue.

-En cas de destruction non autorisée, volontaire ou involontaire, d'une façade, on devra reconstruire à l'identique.

b) Revêtements :

-Les matériaux destinés à être recouverts d'enduit (tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc.) le seront obligatoirement.

-Pour les matériaux à enduire ou à peindre, les teintes choisies doivent s'intégrer de façon douce et harmonieuse avec le site et le bâti environnant. Hormis les boiseries, les couleurs des murs et des façades seront les couleurs traditionnellement usitées pour le bâti en région Lorraine : couleur pierre, sable ou sable chaux et tons ocres.

-Les éléments en pierre de taille (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc.) demeureront apparents et conserveront la couleur de la pierre.

-Dans le cas de ravalement de façades en moellons, les enduits au mortier de chaux et de sable, de finition traditionnelle (taloché, brossé, tiré truelle, etc.) sont à privilégier.

Dans le cas des constructions neuves, les enduits à grains fins ainsi que le bois, non peint, sont admis en façades.

Dans tous les cas, les finitions d'enduit d'aspect rustique sont interdits, de même que tous les bardages de façade plastifiés ou en fibro-ciment.

c) Toitures :

A l'exception d'éléments de couverture ajourée pour puits de lumière, les matériaux de couverture des constructions principales auront l'aspect 'terre cuite' (teinte naturelle rouge)

et la forme de la tuile 'canal' ou de la tuile mécanique type 'tradi 12'. Toutefois, l'ardoise naturelle est admise en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise (ou Eternit) existante. Les tuiles faïencées ou vernissées sont interdites. Dans le cas de toiture à faible pente ne permettant pas la pose de tuiles, des plaques en zinc naturel ou en fibrociment de teinte rouge pourront être utilisées.

-Les configurations de toitures existantes (ou préexistantes), en terme de formes, de débords (ou non débords) en pignons, d'orientations, et d'inclinaisons devront être conservées en cas de modification ou de reconstruction.

-Les toitures de nouvelles constructions doivent être à deux pans, avec le faîtage parallèle à la rue, ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'un bâtiment situé à l'angle de rues, et leurs pentes n'excéderont pas 30° d'inclinaison. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, qui seront à pan unique ou à deux pans, ni aux extensions en rez-de-chaussée, qui seront à pan unique ou à toit horizontal, ni aux vérandas.

- Toutefois, les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés pour les nouvelles constructions de volume important dont la longueur de façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres, pour les nouveaux bâtiments situés à l'angle de deux rues ou pour ceux associés à une cour.

-Les toitures à brisis et les toits mansardés sont interdits. Idem pour les toitures à deux pans inversés à chéneau central.

-Sauf pour les toitures végétalisées en combinaison avec façades en bois non peint ou pour les extensions en rez-de-chaussée, les toits horizontaux sont interdits.

d) Clôtures :

Les usoirs doivent rester libres de toute construction de mur, muret, clôture ou clôture végétale.

Les murets de soutènement en moellons doivent être maintenus ou rétablis en cas de destruction (sauf pour l'aménagement d'accès).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

e) Adaptation au sol :

La construction devra s'adapter le mieux possible au terrain et non l'inverse. Talus et buttes artificielles sont donc interdits.

Article 15 - Traitement végétal des espaces libres

Les arbres préexistant à la construction sont à préserver ou à remplacer. Les surfaces non construites doivent être plantées de plusieurs arbres par habitation. Les essences locales (ex.: les arbres fruitiers) sont à privilégier.

Articles 16 - Stationnement des véhicules

Des emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisés. Par « emplacement », on entend une place de stationnement non close à l'extérieur du bâtiment, en domaine privatif et en-dehors des usoirs. Les nouvelles créations de logements devront répondre aux normes suivantes :

Pour chaque logement en habitat collectif : un emplacement aérien par 40 m² de SHON, avec un minimum de deux emplacements par logement.

Pour toute construction en habitat collectif : un emplacement supplémentaire pour visiteur par tranche de dix logements.

Pour une maison individuelle (unifamiliale): 2 emplacements par logement.

Pour un hôtel : un emplacement par chambre.

Pour un commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : un emplacement pour 20 m².

Pour un bureau : un emplacement pour 20 m².

Manderen le 29/11/2019

Régis DORBACH

Maire

