



Département de la Moselle
Communauté de Communes de Cattenom et Environs



COMMUNE DE MONDORFF

Plan Local d'Urbanisme

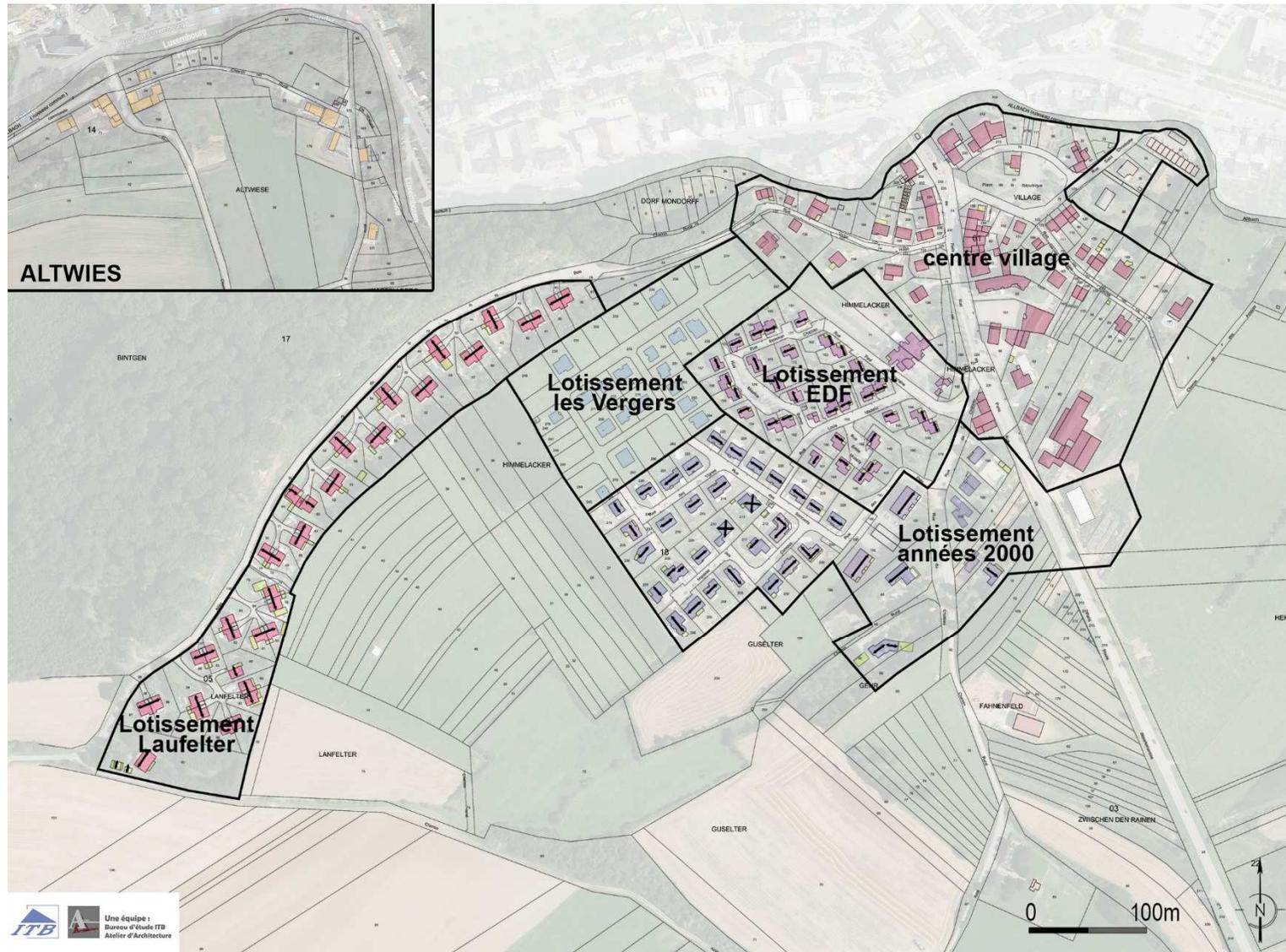
02-1 – ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION Etude complémentaire sur la typologie du bâti



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

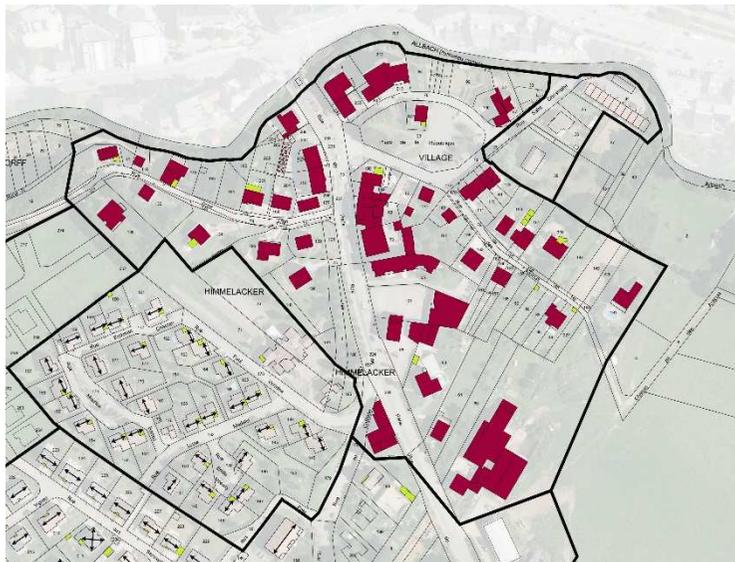
Date de référence : juin 2024

Typologie bâti – répartition par secteurs



ITB Une équipe :
Bureau d'étude ITB
Atelier d'Architecture

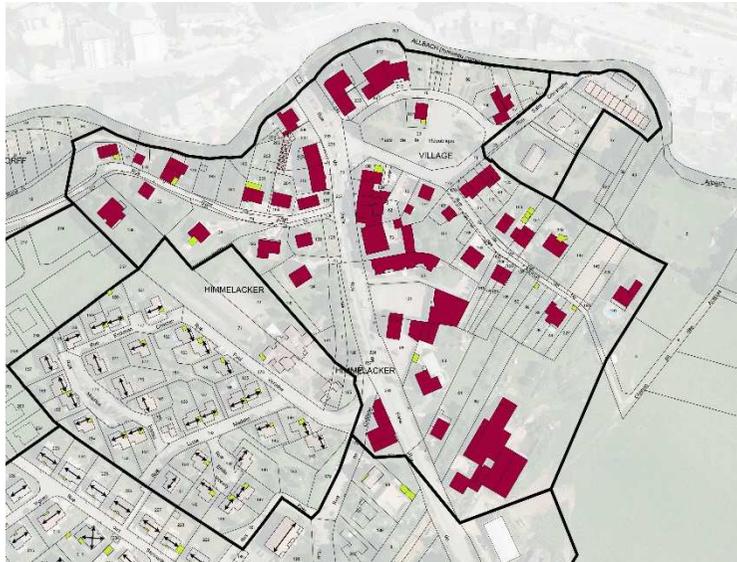
Typologie bâti secteur centre village



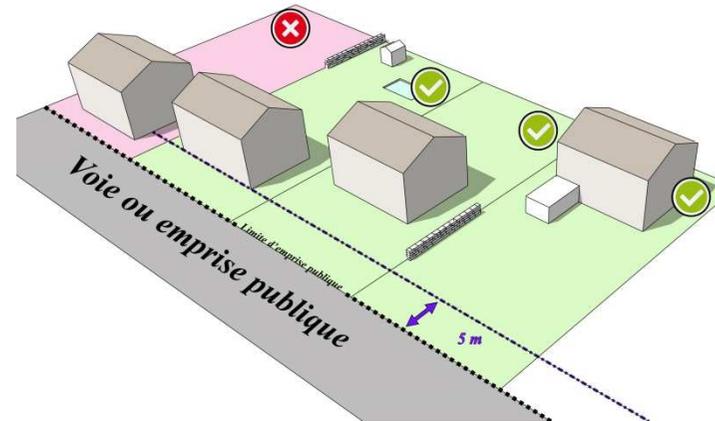
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1 ; Cave/sous-sol + R+1 R+1 + combles ; immeuble en R+5 (garages en RDC) Cave + R+1 + combles ; R+2 + combles En intégration dans la topographie
Alignement par rapport à la voie	Alignement sur le domaine public ou en recul
Faitage / toiture	Toitures principalement à deux pans
Bâtiment principal / annexes	Bâti continu en mitoyenneté ou maison individuelle au coup par coup Garages intégrés au bâti, en annexes ou sans garages
Clôtures	Sans clôtures si alignement sur domaine public Clôtures diverses

Découpage en UA et UB

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

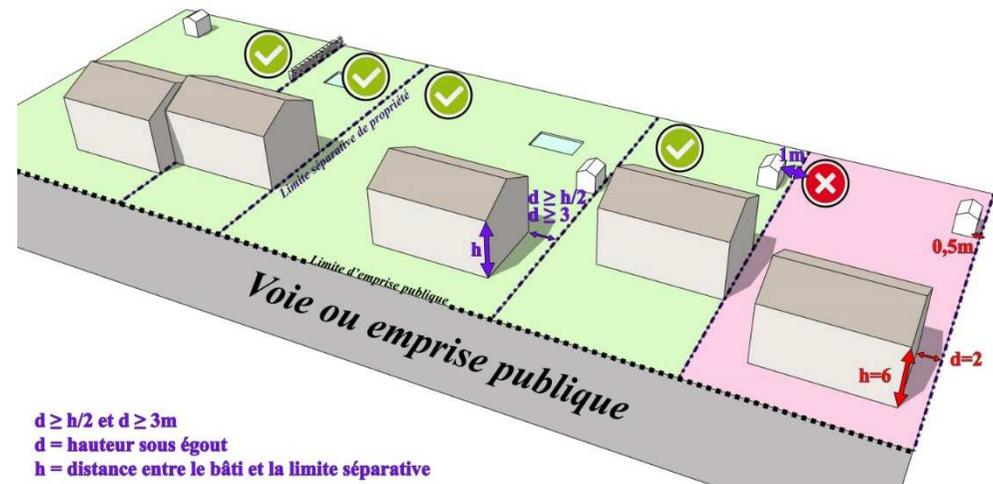


- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s’implanter :
 - soit en une limite séparative
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur



$d \geq h/2$ et $d \geq 3m$
 d = hauteur sous égout
 h = distance entre le bâti et la limite séparative

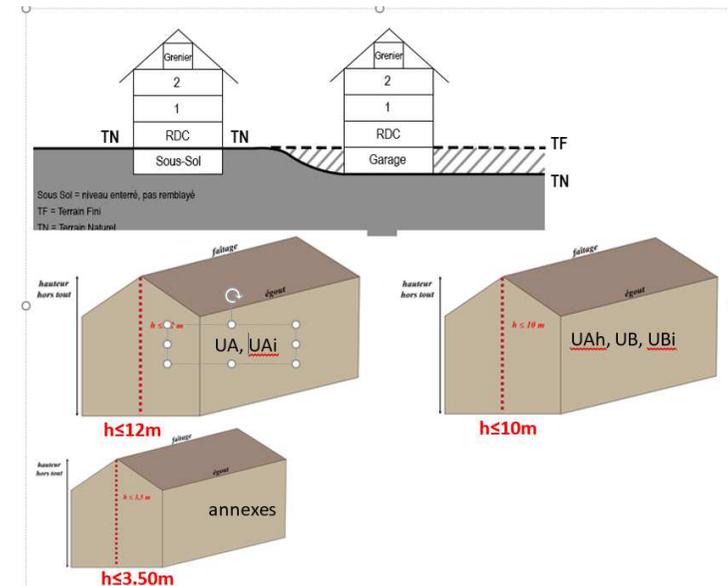
TOITURES et HAUTEURS

En secteur UA

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.

En secteur UB

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

- 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(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

En secteur UA

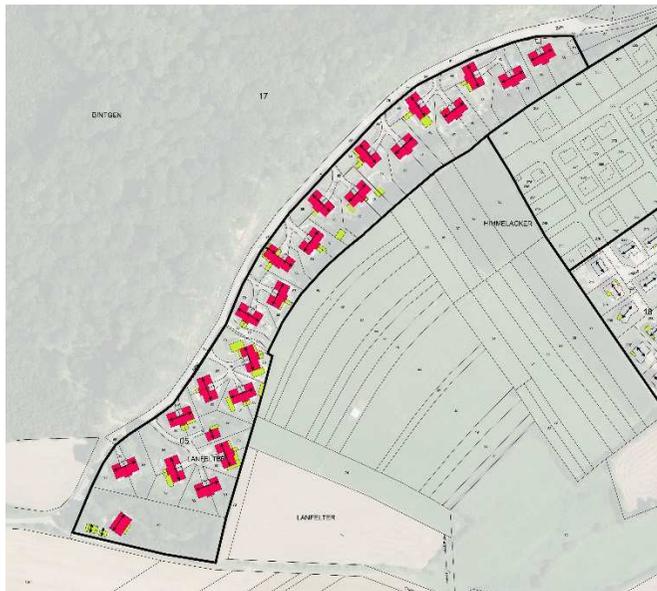
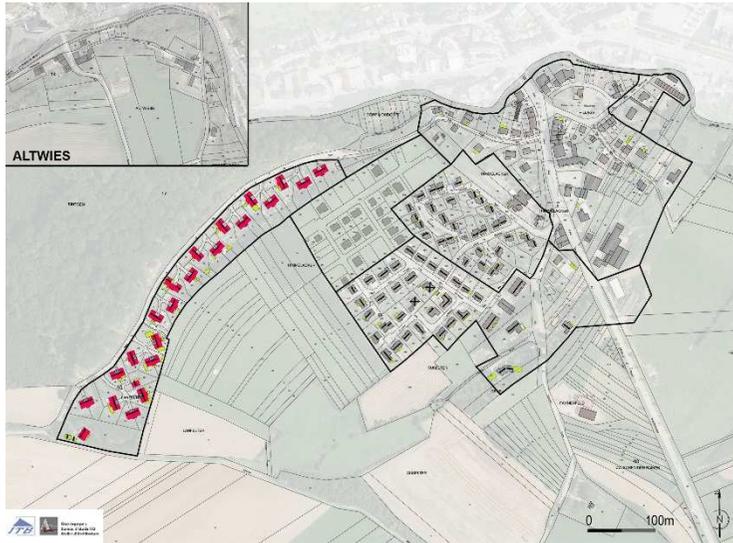
Nombre de places de stationnement détaillées pour un logement	
Surface de plancher en m ²	Places exigées en intérieur ou extérieur
[0-100]	2
[101-150]	3
[151-200]	4
[201-250]	5
...	...

En secteur UB

Dans le cas où 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 m ²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
...

Typologie bâti secteur lotissement Laufelster



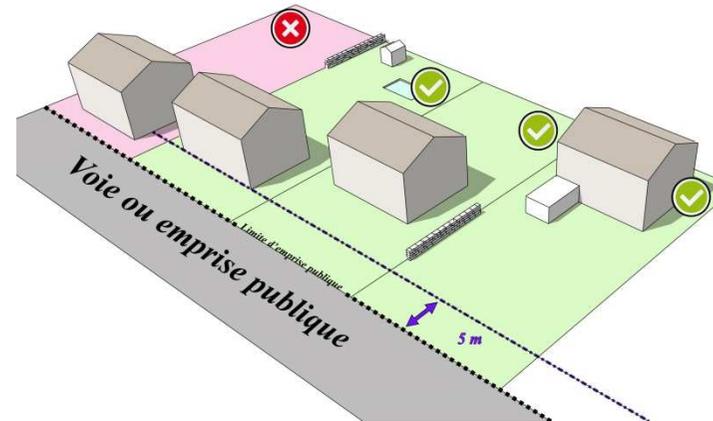
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	1 niveau + combles
Alignement par rapport à la voie	Maisons desservies par une voie en impasse
Faitage / toiture	En fonction de la voie d'accès
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 2 par les garages à l'exception de deux constructions Annexes
Clôtures	Clôtures diverses

Découpage en UB

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

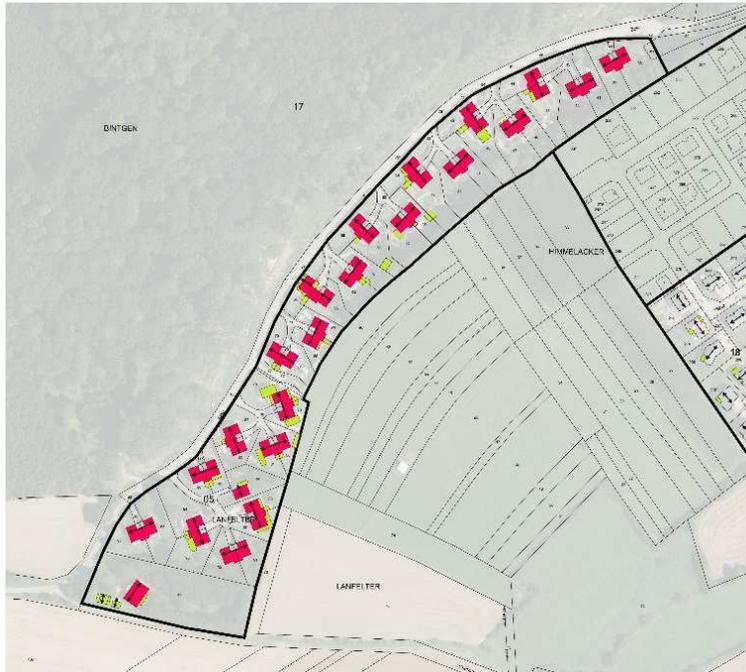


- Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

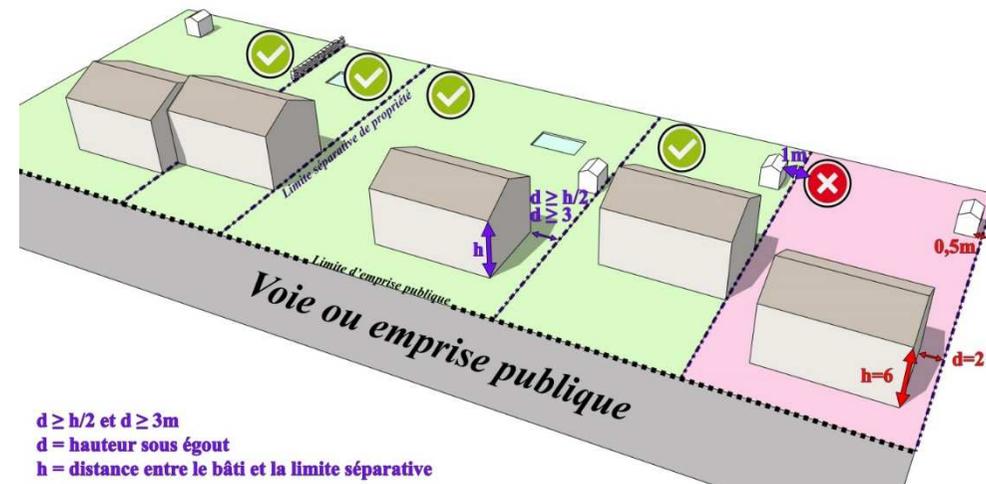


- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5 m

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

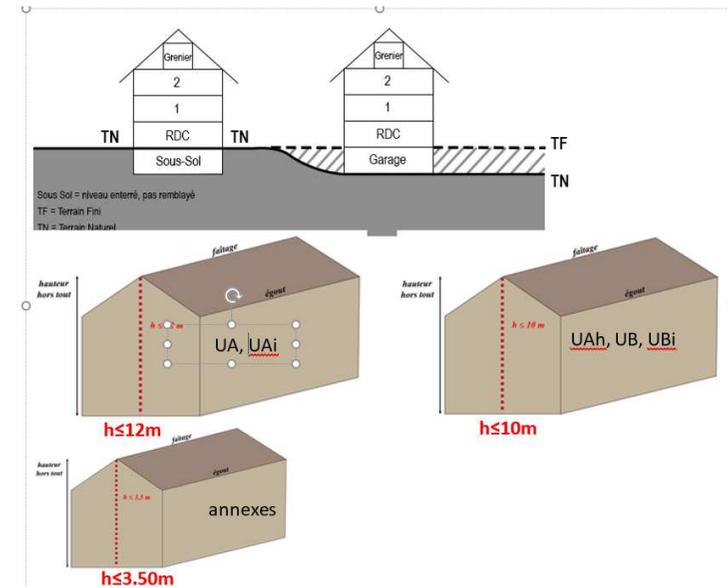


- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
 - soit en une limite séparative
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur



TOITURES et HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.
- **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 volumes annexes**, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

- 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(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

En secteur UB

Dans le cas où 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 m ²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
...

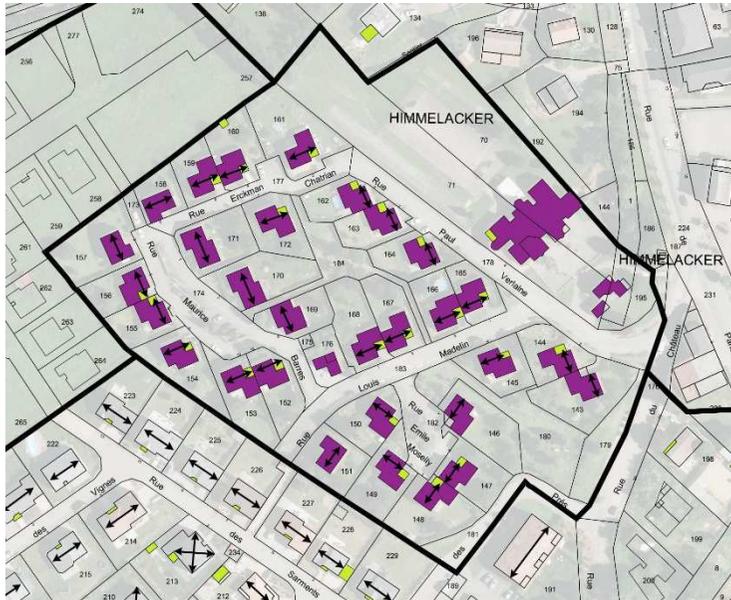
Typologie bâti secteur lotissement EDF



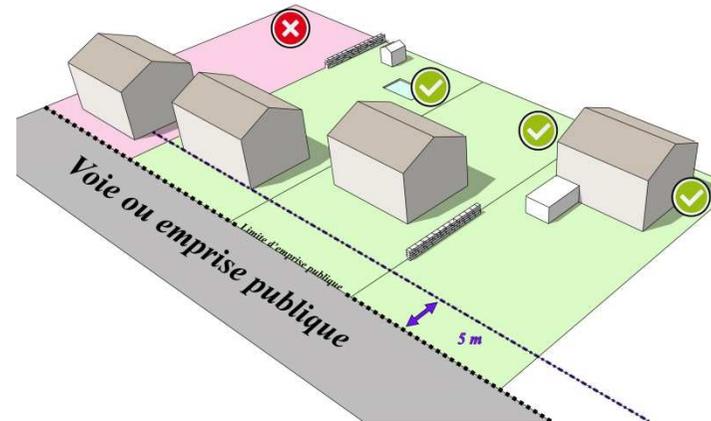
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1
Alignement par rapport à la voie	En recul de 2 à 3 mètres
Faitage / toiture	Principalement parallèles à la voirie – toitures deux pans
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 2 ou individuelles Annexes et garages
Clôtures	Clôtures diverses ou sans clôtures

Découpage en UB

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

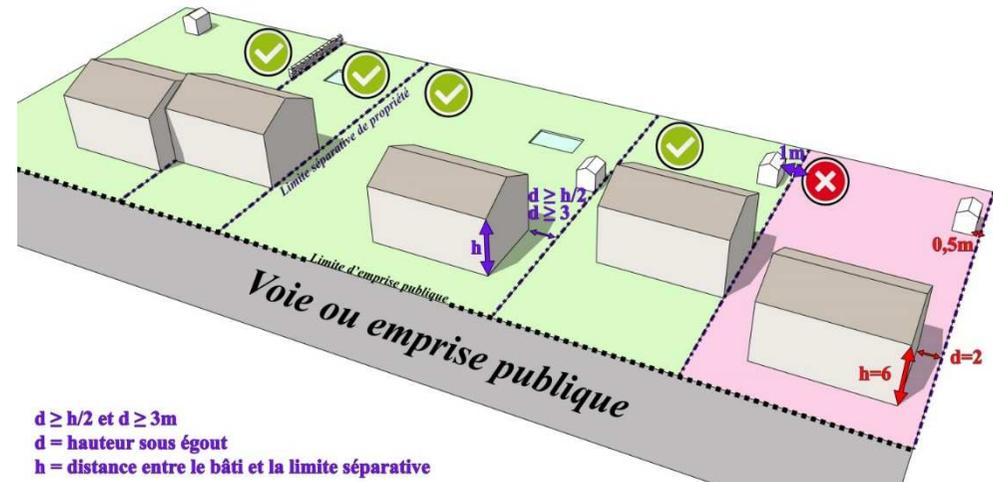


- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5 m

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



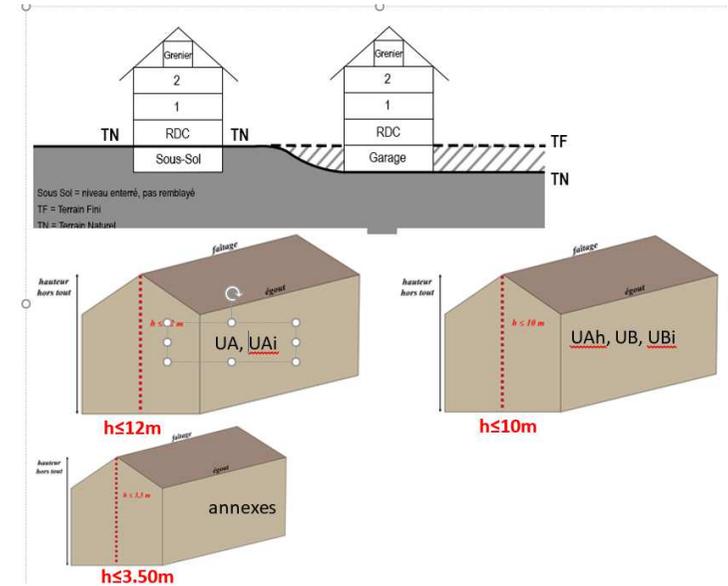
- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
 - soit en une limite séparative
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur



$d \geq h/2$ et $d \geq 3m$
 d = hauteur sous égout
 h = distance entre le bâti et la limite séparative

TOITURES et HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.
- **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 volumes annexes**, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

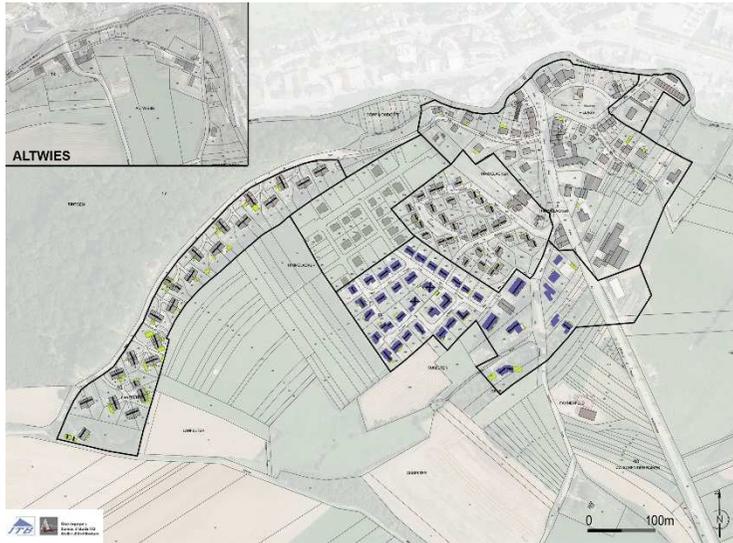
- Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

En secteur UB

Dans le cas où 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 m ²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
...

Typologie bâti secteur lotissement années 2000



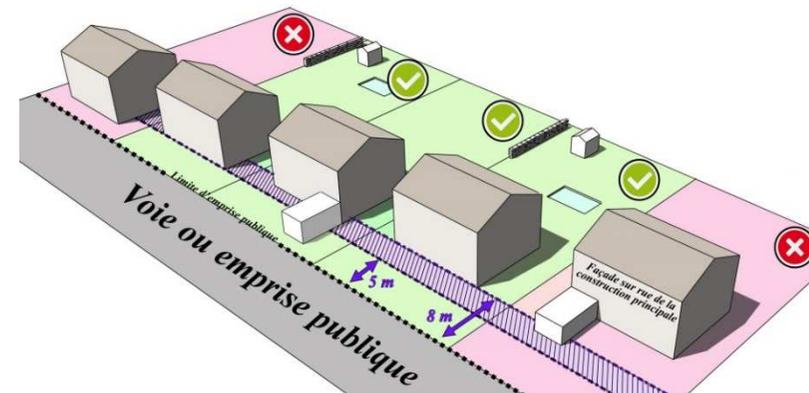
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1 R+1 + combles Cave/sous-sol + R+1 Intégration des constructions dans la topographie
Alignement par rapport à la voie	En recul de 5 mètres
Faitage / toiture	Parallèles à la voirie – toitures principalement à deux pans
Bâtiment principal / annexes	Maisons individuelles en limite ou en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives Garages intégrés au bâti
Clôtures	Sans clôtures ou diverses

Découpage en UB

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- Dans les lotissements des Vergers et des Coteaux, l'intégralité de la façade sur rue de la construction principale devra se situer entre 5 et 8 mètres, mesurés à partir du domaine public et/ou de la voirie du lotissement

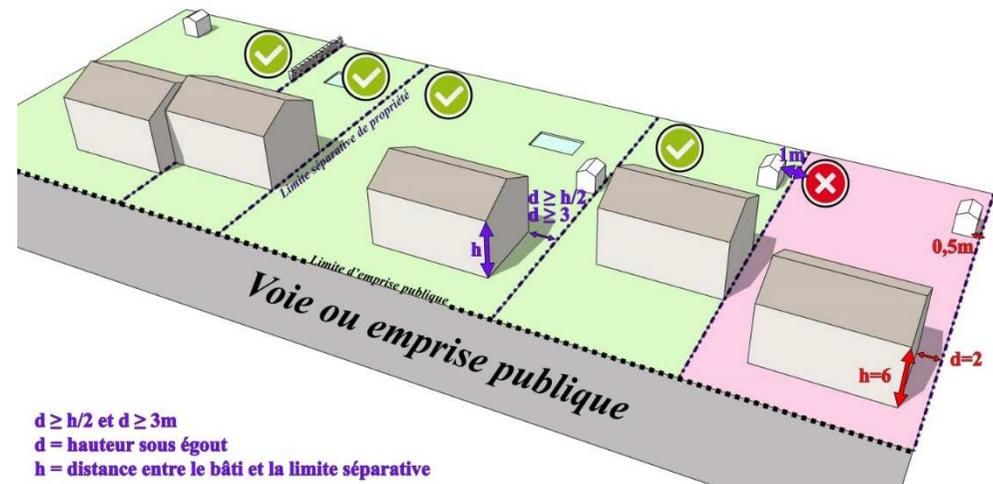


- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5 m

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

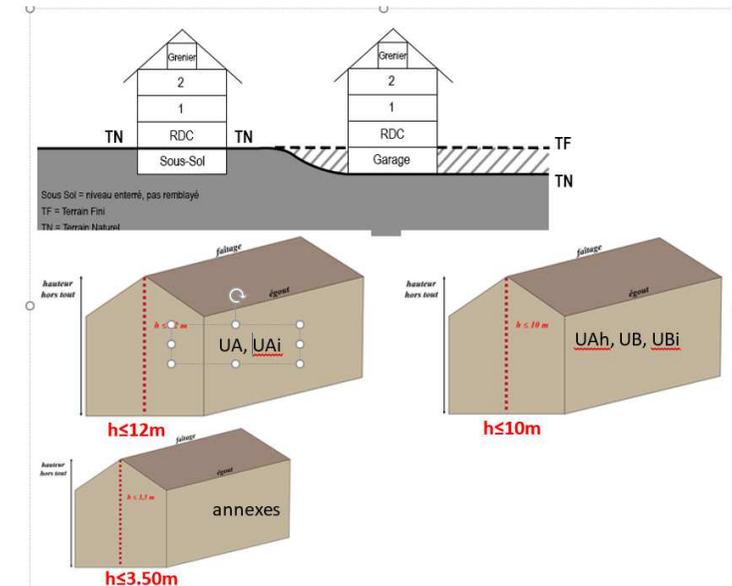


- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
 - soit en une limite séparative
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur



TOITURES et HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

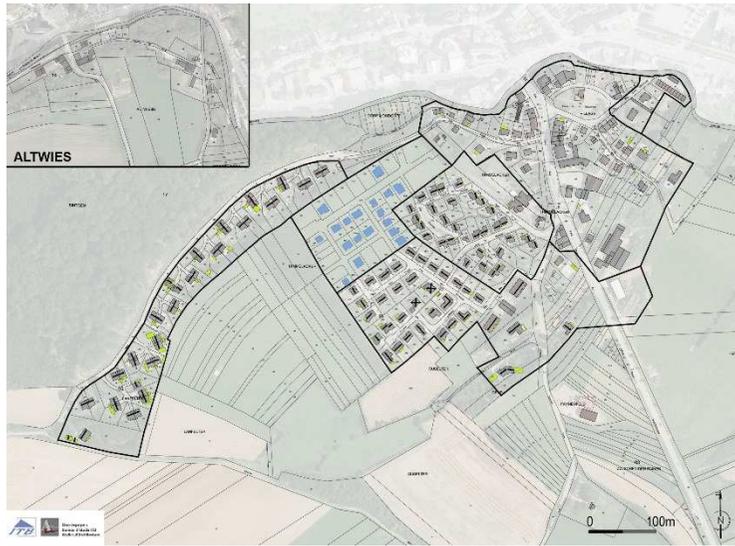
- Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

En secteur UB

Dans le cas où 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 m ²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
...

Typologie bâti secteur lotissement les Vergers



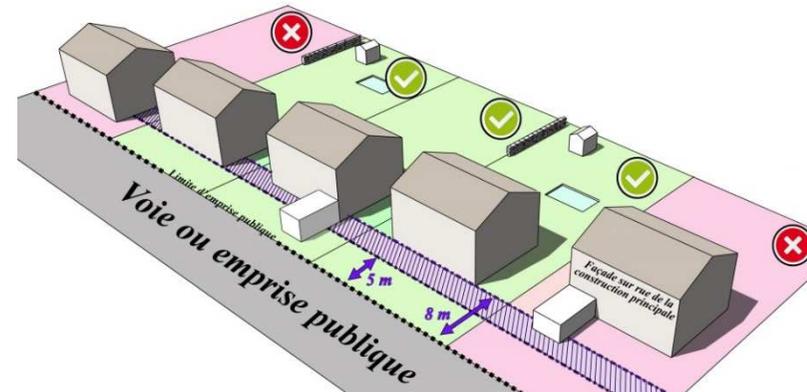
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1 R+1 + combles Cave/sous-sol + R+1 Intégration des constructions dans la topographie
Alignement par rapport à la voie	En recul de 5 mètres
Faitage / toiture	Parallèle à la voirie – toitures diverses
Maisons individuelles en limite ou en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives	Maisons individuelles en limite ou en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Clôtures	Sans clôtures ou diverses

Découpage en UB

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



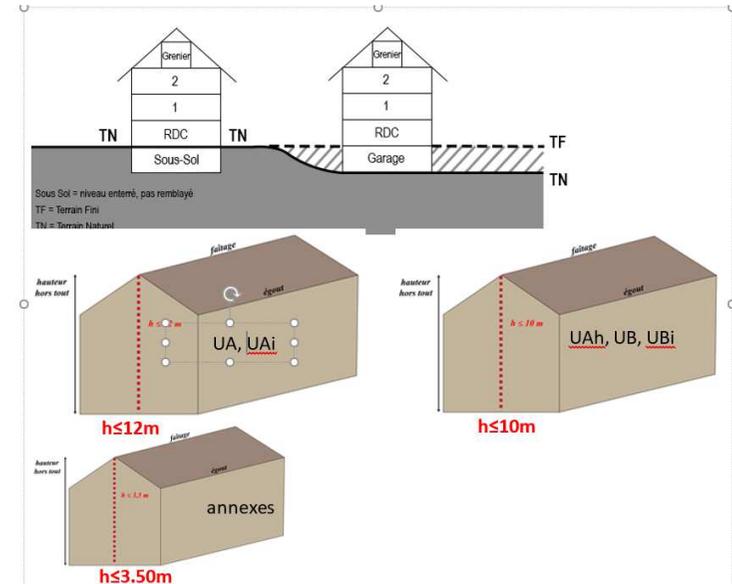
- Dans les lotissements des Vergers et des Coteaux, l'intégralité de la façade sur rue de la construction principale devra se situer entre 5 et 8 mètres, mesurés à partir du domaine public et/ou de la voirie du lotissement



- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5 m

TOITURES et HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 mètres au faitage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

- 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(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

En secteur UB

Dans le cas où 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 m ²	Places exigées en extérieur	Places supplémentaires (intérieur ou extérieur)
[0-100]	2	
[101-150]	3	
[151-200]	3	1
[201-250]	3	2
...

Typologie secteur bâti Altwies



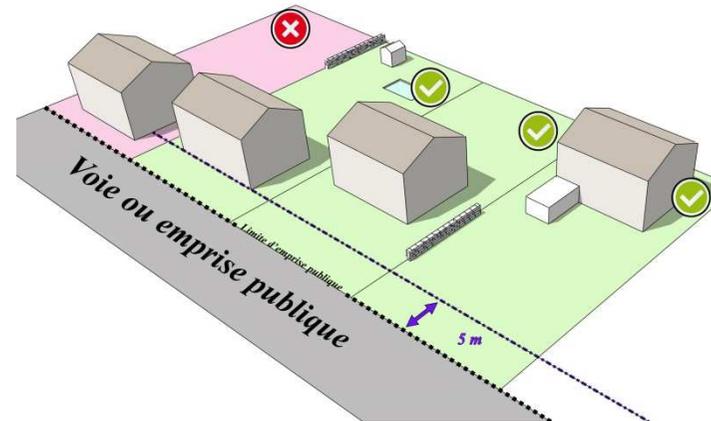
Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1 – R+3 + combles +cave - R+1 + combles Cave/sous-sol + R+1 + combles Intégration des constructions dans la topographie
Alignement par rapport à la voie	Alignement sur le domaine public ou en recul – présence d'usoirs
Faitage / toiture	Parallèle à la voirie – toiture principalement à deux pans
Bâtiment principal / annexes	Maisons individuelles en limite ou en recul Garages dans les portes cochères
Clôtures	Principalement sans clôtures

Découpage en UA

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

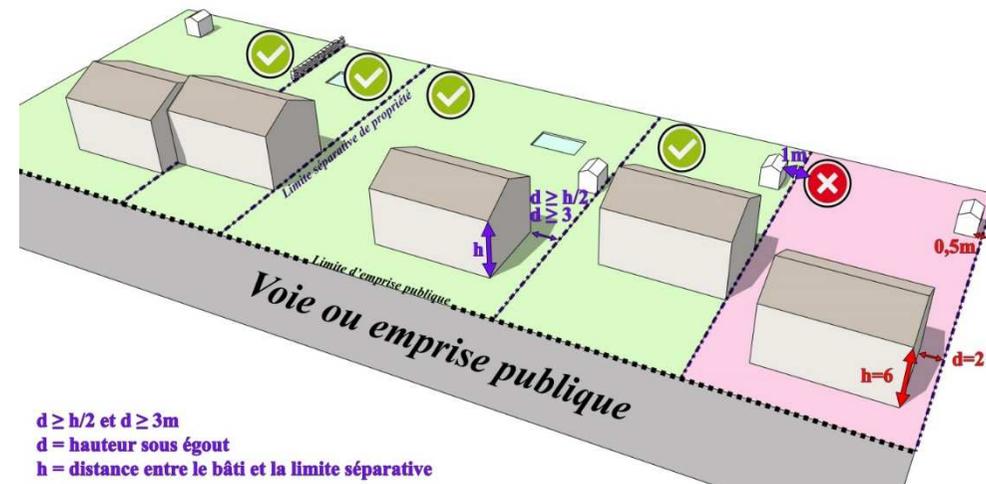


- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées, sous réserve que leur hauteur hors tout soit inférieure à 2,5 m

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



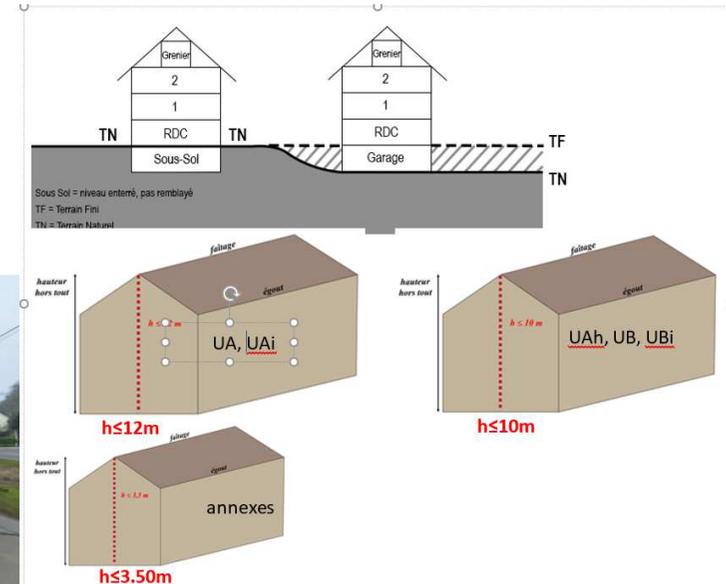
- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
 - soit en une limite séparative
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur



$d \geq h/2$ et $d \geq 3m$
 d = hauteur sous égout
 h = distance entre le bâti et la limite séparative

TOITURES et HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres au faîtage**
- La hauteur maximale des garages, annexes et dépendances ne devra pas excéder **3.5 mètres, toutes superstructures comprises.**
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser **2.5 m hors tout**, toutes superstructures comprises.



CLOTURES

- En limite de domaine public :
 - 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.
- En limite séparative : les clôtures et haies ne devront pas excéder 2 mètres

STATIONNEMENT

- 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(s)**, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules **par logement créé**.

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