DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE MARANGE-SILVANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de MARANGE-SILVANGE en date du ……..

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Yves MULLER

l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

PLU APPROUVÉ

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES p.3

Article 1 Champ d'application territorial du plan p.4
Article 2 Division du territoire en zones p.4
Article 3 Adaptations mineures p.7
Article 4 Prise en compte des constructions existantes p.8
Article 5 Archéologie préventive p.8
Article 6 Stationnement pour les vélos p.9

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.10

Dispositions applicables à la zone UA p.11
Dispositions applicables à la zone UB p.22
Dispositions applicables à la zone UE p.32
Dispositions applicables à la zone UX p.37

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER p.47

Dispositions applicables à la zone 1AU p.48
Dispositions applicables à la zone 1AUe p.59
Dispositions applicables à la zone 1AUℓ p.65
Dispositions applicables à la zone 1AUx p.71

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES p.85

Dispositions applicables à la zone A p.86

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES p.95

Dispositions applicables à la zone N p.96

TITRE VI - ANNEXES p.106

1. Définition et liste des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme p.107
2. Définition de la surface de plancher p.110
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions p.112
4. Glossaire p.114
5. Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine p.123
5. Protection des façades remarquables du paysage et du petit patrimoine bâti p.127
6. Guide des essences locales de végétaux recommandées sur la commune p.128

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARANGE-SILVANGE.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

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

- **La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au secteur bâti ancien de Marange (vieux village).

- **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, qui recouvre l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune (sauf le centre ancien de Marange), à savoir : les extensions urbaines de Marange, le quartier de Ternel, l'ensemble de Silvange et le nouveau quartier de Seille Andennes.

On distingue :

- un secteur UBn correspondant au quartier des Acacias.
- un secteur UBj correspondant aux terrains à l'arrière des constructions situées impasse du stade.
- un secteur UBx correspondant à la parcelle 2780 située à l'arrière des constructions rue Saint-François.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des équipements publics et collectifs.

- **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités économiques variées (commerces, services, artisans, bureaux, logistique, industrie).

La zone UX comprend un secteur de zone UXa correspondant à la zone d'activités dite "Jailly I".

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1AU**

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

- **La zone 1AUe**

La zone 1AUe est une zone urbanisable à court ou moyen terme, réservée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs.

La zone 1AUe est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

- **La zone 1AUℓ**

La zone 1AUℓ est une zone urbanisable à court ou moyen terme, réservée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

La zone 1AUℓ est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

- **La zone 1AUx**

La zone 1AUx est une zone urbanisable à court ou moyen terme, réservée à l'accueil d'activités économiques variées.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

Les zones agricoles (dites "zones A")

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- **La zone A et le secteur de zone A*ℓ***

La zone A comprend un secteur de zone A*ℓ*, réservé à des activités de loisirs en lien avec la vocation agricole de la zone (centre équestre).

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

- **La zone N et les secteurs de zone Na, Nc, Ne, Net, Nh, Nj, Nl, Nm**

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un secteur Na, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage située au bord de la RD112f ;
- un secteur Nc, autorisant l'exploitation de carrières ;
- un secteur Ne, réservé à des équipements publics de sports et de loisirs (aménagements "légers", parking de co-voiturage et parc public) ;
- un secteur Net, autorisant quelques aménagements légers liés à la présence d'étangs ;
- un secteur Nh, correspondant à des secteurs habités situés à l'écart de la ville ;
- un secteur Nj, correspondant à des zones de jardins à préserver et à mettre en valeur (abris de jardin autorisés) ;
- un secteur Nℓ, autorisant des aménagements liés aux activités touristiques et de loisirs existantes ;
- un secteur Nm, soumis à l'aléa mouvement de terrain.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.
Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- les travaux mineurs n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;

- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

ARTICLE 5 - ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le territoire de MARANGE-SILVANGE est concerné par un **arrêté de zonage archéologique**.

Cet arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Considérant que "les projets d'aménagement de plus de 3000 m^2 terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique", l'**arrêté préfectoral SGAR n°2003-256 du 07 juillet 2003** énonce que :

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1er alinéa de l'article 1er du décret n°2002-89 susvisé."

"Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m^2 (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé."

"Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m2 et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région." (cf. Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie).

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
  - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
  - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (autre que bureaux).

- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
  - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m^2 minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.
  - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, …).
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (autre que bureaux) : il sera exigé un espace aménagé, dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.

- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans cette zone, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont admises sous conditions :
   - les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse d'une exploitation viticole, arboricole et/ou truffière.
   - les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

2. Sont interdits à moins de 35 mètres des limites du cimetière :
   - les éléments de construction en sous-sol autres que ceux nécessaires aux fondations des bâtiments ;
   - les forages, captages ou puits particulier.

3. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à préserver", repérés sur le document graphique du règlement par le figuré , seuls les abris de jardin sont autorisés.

4. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés à l'article 5.

ARTICLE UA 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

1.2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5,50 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.

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

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

- La façade sur rue des constructions principales doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

  Dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par un élément de liaison plein (mur) dont la hauteur minimale sera de 2,00 mètres.

  Dans le cas d'un mur pignon en attente, la construction projetée devra être accolée à la construction existante.

2.2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

- 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.3. Les annexes à l'habitation seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

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

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute (projetée ou existante) avant tout remaniement du terrain naturel.

Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.

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

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 2 mètres de la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre de la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

4.2. Pour les constructions annexes non accolées : la hauteur maximale totale de la construction est fixée à 3,50 mètres.

4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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'elles.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (sauf garages et piscines) ne pourra être supérieure à 20 m^2.

5.2. L'emprise au sol des garages isolés et des abris pour voitures ne pourra être supérieure à 40 m^2.

ARTICLE UA 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Pour les constructions principales (hors garages et annexes) : les toitures, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses et des toits plats, doivent présenter 2 pans avec le faitage parallèle à la rue.
- Toutefois, les toitures de 3 ou 4 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les châssis des fenêtres de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur une seule ligne horizontale par pan de toiture.
- A l'exception des vérandas, toitures terrasses et des toits plats, la pente des toitures doit rester comprise dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel, c'est-à-dire entre 25° et 35°.
- Des extensions de type "véranda" sont autorisées en façade arrière ; dans ce cas, la véranda devra se situer dans le prolongement du volume et de la toiture de la construction existante.
- Sont interdits en couverture les matériaux autres que :
  - les matériaux ayant l'aspect des tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge) ;
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
  - en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise, et uniquement dans ce cas : les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise naturelle ;
  - pour les vérandas : on autorise les matériaux translucides ;

- les toitures terrasses et les toits plats seront de préférence végétalisés.
- pour les annexes (abris de jardin…) : les matériaux ayant l'aspect des tuiles rouges ou des ardoises, l'aspect du bois ou du shingle de couleur rouge, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.

- Les éléments de captage des eaux pluviales (gouttières et descentes d'eaux pluviales) seront en matériau d'aspect métallique grisé (pas d'aspect plastique, pas d'aspect cuivré).

2.2. Façades

- Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre, ton pierre). Les teintes vives sont interdites.
- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Sont interdits, pour les façades des constructions principales, les matériaux autres que :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les enduits pré-formulés intégrant de la chaux teinté dans la masse, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - l'aspect en finition sera taloché ou brossé.
  - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en façade, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
  - hors façade sur rue : on autorise l'aspect bois, de teinte naturelle ou teinté en respectant la teinte dominante du village.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).
- Dans un souci de cohérence architecturale et de préservation du bâti ancien, les murs dont l'enduit a été pioché ne peuvent être laissés tels quels : il n'y aura pas de moellons laissés apparents.
- Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être. L'enduit sera en retrait ou au même nu par rapport aux éléments d'encadrements en pierre de taille.
- La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc.) est interdite.
- S'il existe une marquise ancienne en métal et verre, elle devra, en cas de remplacement, être d'aspect semblable à celle d'origine.
- Sont interdits :
  - les balcons, terrasses auvents, escaliers et loggias en façade sur rue.
  - la mise en retrait des portes par rapport à la façade.
  - les encadrements en plaquettes de pierre.
  - les baguettes d'angle pour les arêtes.
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade sur rue.
- Les façades des constructions annexes seront :
  - soit d'aspect bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit d'aspect maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.

- Tout autre aspect de matériau est interdit.

- Pour les façades commerciales :
  - Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.
  - Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrines d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.
  - Seuls les matériaux aspect bois et aluminium laqué seront autorisés pour les devantures (pas d'aspect PVC).

2.3. Percements, portes, fenêtres et volets

- Afin de préserver le caractère architectural du centre ancien, les huisseries et menuiseries (porte d'entrée, porte de garage, fenêtres et volets) seront d'aspect bois peint.
- Les portes d'entrée seront d'aspect bois peint, pleines à lames verticales ou à panneaux avec la partie haute vitrée + ferronnerie.
- Pour les fenêtres, elles seront à 2 vantaux d'aspect bois peint. Seuls sont autorisés les petits bois apparents et menuisés, et non pas en sandwich dans le double vitrage.
- Pour les portes de garage, elles seront à 2 vantaux avec plinthe ou basculantes. Dans ce dernier cas, le mécanisme pourra être métallique mais le tablier sera d'aspect bois peint, à lames verticales.
- Les portes d'entrée et de grange/garage seront peintes dans des tons soit foncés (bordeaux, vert sombre, bleu foncé) soit pastels (gris colorés, bleu, vert). Les portes de garage de constructions récentes pourront être peintes de la même teinte que l'enduit (beige).
- Les portes de garage seront dans les mêmes tons que les portes d'entrée ou dans le ton de la façade quand elles n'ont pas les proportions d'une porte de grange.
- Les volets battants seront d'aspect bois, peints comme la porte d'entrée ou dans un dégradé plus clair, ou blanc cassé.
- Les fenêtres seront peintes en blanc cassé ou dans un ton dégradé plus clair de la teinte des volets.
- Les volets roulants ne sont tolérés qu'à condition que les caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public - les caissons extérieurs sont interdits - et uniquement sur les maisons qui disposaient de volets roulants dès l'origine de leur construction. Ils seront de couleur blanc cassé ou gris clair.
- Dans le cadre d'une réfection, les volets roulants anciennement posés sur des façades n'en comportant pas à l'origine seront déposés et remplacés par des volets en bois battants compatibles avec l'architecture de la maison.
- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel, sans pour cela être une reconduction de celui-ci. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment du centre ancien, les percements devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants appartenant au bâti lorrain ou représentatifs d'un style architectural, les percements remarquables (granges, encadrements de portes ou de fenêtres présentant des modénatures ou des éléments sculptés, …) doivent être respectés.
- Sont interdits :
  - la suppression des volets battants. En cas de remplacement, les volets devront avoir un aspect identique à ceux d'origine (aspect bois).

• les portes de garage sectionnelles.

2.4. Clôtures

- Les nouvelles clôtures sur rue sont interdites ; seule sera autorisée la reconstruction de clôture à l'identique.
- Sur limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage vert à maille fine, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive, et ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.
- Le bâti ancien est accompagné souvent de murs en maçonnerie de grande hauteur, parfois percés de grilles. Ils assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public. Les murs existants doivent être préservés et restaurés à l'identique (mêmes matériaux, hauteur, largeur et traitement de surface).
- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

2.5. Traitement des usoirs

- Les pavages ou dallages anciens encore en place seront conservés ou remis en état.
- Dans le cas contraire, les matériaux pourront être traditionnels (pierre naturelle, granit, porphyre, …) et devront respecter la typologie des constructions existantes.
- Les matériaux reconstitués ou le bitume sont considérés comme des matériaux de remplissage de la trame qui elle sera en éléments naturels.

2.6. Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au dessus ou au dessous du niveau du terrain naturel.
- Les garages en sous-sol sont interdits.

2.7. La destruction des éléments du patrimoine local (croix de chemin, lavoir, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole ✱ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

2.8. Des prescriptions particulières sont à respecter sur les façades repérées sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✱ de couleur noire. Ces prescriptions sont annexées au règlement.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, …) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle	2 emplacements par logement
- logement collectif	2 emplacements par logement

- Dans le cas particulier de changement de destination d'un bâtiment pour créer du logement, et dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation du nombre de logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.
- Dans le cadre de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 2 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m^2 de salle, avec un minimum de 2 emplacements
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux, surfaces de vente, …)	1 emplacement au minimum, et 1 emplacement pour 50 m^2
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m^2

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 8,00 mètres pour les voies à double sens, et 6,00 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

2.5. Les voies douces auront une largeur minimale de 1,50 mètres.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans certains secteurs de la zone (repérés au document graphique annexe), les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le secteur UBn, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Dans le secteur UBj seules les annexes aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU révisé sont autorisées.

Dans le secteur Ubx seul un abri destiné au stationnement des véhicules est autorisé .

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont admises sous conditions :
   - les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

2. Sont interdits à moins de 35 mètres des limites du cimetière :
   - les éléments de construction en sous-sol autres que ceux nécessaires aux fondations des bâtiments ;
   - les forages, captages ou puits particulier.

3. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier (cf. plan des servitudes) et des espaces boisés classés (cf. documents graphiques du règlement), sauf dispositions graphiques particulières reportées sur les documents graphiques du règlement.

4. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre autoroutières (A.4) et routières (R.N.52, R.D.112f, projet de V.R.52), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres autoroutières et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

5. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE UB 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les plans du règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, sans pouvoir être implantée à plus de 20 mètres de l'alignement.

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.

1.2. Les constructions d'habitation en deuxième ligne sont donc interdites.

1.3. La façade sur rue de la construction projetée ne peut être implantée :

- à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la RN52 ;
- à moins de 70 mètres de la limite d'emprise de la RD112f ;
- à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD52a pour les terrains situés au Sud de la voie ;
- à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la RD52, de la RD52a (pour terrains situés au Nord de la voie) ou de la RD52b.

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

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. A l'exception des immeubles collectifs et des annexes à l'habitation : à 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.2. Pour les immeubles collectifs : 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux maisons existantes implantées en limite qui sont transformées en immeubles de logements collectifs.

2.3. Les annexes à l'habitation seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

2.5. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute (projetée ou existante) avant tout remaniement du terrain naturel.

Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.

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

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage, ou 11 mètres à l'acrotère en cas de toit plat.

4.2. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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'elles.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et piscine incluses) ne peut excéder :

- pour des terrains de 5 ares et moins : 60 % de la surface du terrain ;
- pour des terrains de plus de 5 ares : 50 % de la surface du terrain.

5.2. L'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (sauf garages et piscines) ne pourra être supérieure à 20 m^2.

5.3. L'emprise au sol des garages isolés et des abris pour voitures ne pourra être supérieure à 40 m².

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

ARTICLE UB 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Les toits à un pan, les toits à la "Mansart" et les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les autres formes de toits (deux, trois, quatre pans, pans multiples, toits terrasses et toits plats) sont autorisés.
- Les toits à deux pans des constructions principales auront une pente située entre 25° et 35°, vérandas exclues.
- Les toitures terrasses et les toits plats seront de préférence végétalisés.
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes (sauf abris de jardin) :
  - les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises,

- les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques, qui doivent s'intégrer dans la toiture.
- Pour les vérandas, on autorise les matériaux qui laissent passer la lumière.
- Pour les toits plats et toitures terrasses, on autorise la végétalisation ; le revêtement bitumineux devra être recouvert.
- Tout autre matériau est interdit.

- Sont autorisés en couverture des abris de jardin : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, l'aspect du bois ou du shingle, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.
- Tous les matériaux brillants de coloration vive et d'aspect "tôle ondulée" sont interdits.
- Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient situées sur une seule ligne horizontale par pan de toiture,
  - et que la surface occupée par l'ensemble des ouvertures ne dépasse pas un tiers de la surface du pan de toit sur lequel elles se trouvent.
- Dans le cas d'une rénovation ou réfection d'une toiture de bâtiments existants, on autorise, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).
- Seuls sont autorisés en façade des constructions :
  - les matériaux ayant l'aspect de la "maçonnerie enduite", en particulier l'aspect des enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les matériaux ayant l'aspect de bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés.
  - tout autre aspect de matériau est interdit.
- Les annexes en maçonnerie enduite seront dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les enduits en ciment peint sont autorisés dans le cas de la réfection partielle d'un bâtiment existant.
- Les couleurs vives sont interdites en façade, sauf en touches. Ainsi, les couleurs vives ne sont autorisées que dans le cas des peintures de menuiseries, volets, enseignes, …
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, …) et les bardages ayant un aspect plastique, métallique, de fibrociment ou de carrelage sont interdits.
- Les matériaux utilisés pour l'isolation des façades par l'extérieur ne devront pas avoir un aspect plastique, métallique, ou carrelé.
- La mise en peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement des baies, corniches, etc.) est interdite.

2.3. Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

2.4. Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie vive, et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit un mur bahut en maçonnerie enduite surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, qui pourra être doublée à l'arrière par un grillage ;
  - au niveau des portails et portillons d'accès, les piliers et portes pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
  - toute autre clôture est interdite.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

2.5. La destruction des éléments du patrimoine local (croix de chemin, lavoir, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole ✱ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

2.6. Des prescriptions particulières sont à respecter sur les façades repérées sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✱ de couleur noire. Ces prescriptions sont annexées au règlement.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle ne sera pas imperméabilisée.

   En cas de projet de lotissement, cette disposition ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.
4. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, …) et du patrimoine local (calvaire, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
5. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, …) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif	2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur

- Dans le cas particulier de changement de destination d'un bâtiment pour créer du logement, et dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation du nombre de logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant.
- Dans le cadre de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 2 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m^2 de salle, avec un minimum de 2 emplacements
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux, surfaces de vente, …)	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 4 lits
- artisanat	1 emplacement pour 20 m^2

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 8,00 mètres pour les voies à double sens, et 6,00 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

2.5. Les voies douces auront une largeur minimale de 1,50 mètres.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

• Pour tout projet d'aménagement d'ensemble/groupé (lotissement, …), la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

• Pour tout projet individuel hors projet d'aménagement d'ensemble/groupé : lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

• En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

La zone UE est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier (cf. plan des servitudes) et des espaces boisés classés (cf. document graphique du règlement).

ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 6,50 mètres pour les voies à double sens, et 5,00 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les voies douces auront une largeur minimale de 1,50 mètres.

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

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

La zone UX est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UX comprend un secteur de zone UXa correspondant à la zone d'activités dite "Jailly I".

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X (sauf UXa)		X (en UXa)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

ARTICLE UX 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. En secteur UXa :
   - les constructions destinées au logement sont admises sous conditions : seules sont autorisées la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes. Par extension limitée, on entend une extension maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction, et dont la hauteur maximale est celle de la construction existante.
   - dans les rues repérées sur le règlement graphique : le changement de destination de vitrines commerciales situées en rez-de-chaussée est autorisé pour créer du logement, à condition que ce commerce soit vacant depuis plus de 18 mois et d'une surface de plancher inférieure à 100 m^2.

2. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier (cf. plan des servitudes) et des espaces boisés classés (cf. règlement graphique).

3. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre autoroutières (A.4) et routières (R.N.52, R.D.112f, projet de V.R.52), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres autoroutières et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

4. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés à l'article 6.

ARTICLE UX 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, la façade sur rue de la construction ne peut être implantée à moins 5,00 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.

1.2. De plus, la façade sur rue de la construction doit être implantée :
- à 40 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD112,
- à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD52A.

1.3. En secteur UXa, la façade sur rue de la construction doit être implantée :
- en retrait vis-à-vis de la RN52, conformément aux dispositions graphiques inscrites sur le plan de zonage (respect de la marge de recul),
- à 7 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD52 (rue de la Vallée),
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

1.4. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.4, classée voie à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

- ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. À moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en 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 hauteur du point le plus haut du bâtiment projeté (acrotère ou égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Rappel : La hauteur est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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

2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées.

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

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

4.2. En secteur UXa :

- la hauteur maximale hors tout des constructions industrielles est fixée à 12,00 mètres.
- pour les ouvrages spécifiques tels que silos, cheminées, tours de séchage, etc. : la hauteur maximale hors tout est fixée à 25 mètres pour une emprise maximale de 50 m².
- la hauteur maximale des bâtiments commerciaux et artisanaux est fixée à 7,00 mètres à l'acrotère ou 9,00 mètres au faitage. Les combles ne pourront pas être aménagés.

4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

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

ARTICLE UX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

2.1. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).

2.2. Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérés en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade).

2.3. L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs sera atténué par leur intégration dans le projet architectural et paysager d'ensemble.

2.4. Le dépôt de déchets (végétaux ou autres) liés aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones extérieures.

2.5. Les enseignes publicitaires si l'activité est connue au moment de la demande de permis de construire, seront jointes à cette demande.

2.6. Les façades tournées vers l'allée des Tisserands, la RN52, la RD112F et la RD52 devront être traitées comme une façade principale.

2.7. Clôtures :

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie végétale, et ne dépassant pas *1,50 m* de haut ;
  - soit un mur bahut en maçonnerie enduite surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale et ne dépassant pas 2,00 mètre de haut ;
  - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètre, qui pourra être doublée par un grillage ;

- toute autre clôture est interdite.
- pour les haies végétales : les essences locales sont à privilégier.

- Les clôtures en limites séparatives seront doublées d'une haie végétale.

2.8. Les dépôts de matériaux extérieurs sont interdits le long de la RN52, de la RD112F et de la RD52

ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts.

   Ils devront occuper au moins 10 % de la surface du terrain. La surface occupée par les haies végétales en clôture pourra y être intégrée.

   En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

3. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

5. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

   Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- activité tertiaire, bureaux	1 emplacement pour 20 m^2 de surface de plancher
- cantine, café, restaurant	1 emplacement pour 10 m^2 de salle, avec un minimum de 2 emplacements
- activité commerciale	1 emplacement pour 25 m^2 de surface de plancher
- activité artisanale	1 emplacement pour 50 m^2 de surface de plancher
- activité industrielle et entrepôts	1 emplacement pour 250 m^2 de surface de plancher

- garages et activités automobiles	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher
- hôtel	1 emplacement par chambre
- logement :	
• maison individuelle	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
• logement collectif	2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1.3. La création d'accès individuels nouveaux sur les routes nationales et départementales hors agglomération est interdite.

Hors agglomération, les accès nouveaux sur la RN52 sont interdits.

Les accès individuels nouveaux sur la rue de la Vallée (RD52), la RD112F et la RD52a sont interdits. Seule la création d'accès groupés sera autorisée.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 8,00 mètres pour les voies à double sens, et 6,00 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées au trafic qu'elles supportent.

2.3. 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 de faire demi-tour.

ARTICLE UX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui visent certains secteurs et auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, nombre de logements à produire, …).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont admises sous conditions :
   - les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

2. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre routières (R.D.112f), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

3. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés à l'article 6.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5,50 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.

1.2. La façade sur rue de la construction projetée ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD52a.

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

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. A l'exception des immeubles collectifs et des annexes à l'habitation : à 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.2. Pour les immeubles collectifs : 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 hauteur du sol à l'égout de toiture du bâtiment projeté avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2.3. Les annexes à l'habitation seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

2.5. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute (projetée ou existante), avant tout remaniement du terrain naturel.

Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.

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

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage, ou 11 mètres à l'acrotère en cas de toit plat.

4.2. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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'elles.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et piscine incluses) ne peut excéder :

- pour des terrains de 5 ares et moins : 60 % de la surface du terrain ;
- pour des terrains de plus de 5 ares : 50 % de la surface du terrain.

5.2. L'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (sauf garages et piscines) ne pourra être supérieure à 20 m^2.

5.3. L'emprise au sol des garages isolés et des abris pour voitures ne pourra être supérieure à 40 m².

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

ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Pour les constructions principales : les toitures seront de préférence à 2 pans. Dans ce cas, la pente du toit sera située entre 25° et 35°, vérandas exclues.
- Les toits à un pan, les toits à la "Mansart" et les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les autres formes de toits (deux, trois, quatre pans, pans multiples, toits terrasses et toits plats) sont autorisés.
- Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes (sauf abris de jardin) :
  - les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises,
  - les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques, qui doivent s'intégrer dans la toiture.
  - Pour les vérandas, on autorise les matériaux qui laissent passer la lumière/translucides.
  - Pour les toits plats et toitures terrasses, on autorise la végétalisation, le bac acier ; le revêtement bitumineux devra être recouvert.
  - Tout autre matériau est interdit.
- Sont autorisés en couverture des abris de jardin : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, l'aspect du bois ou du shingle, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.
- Tous les matériaux brillants de coloration vive et d'aspect "tôle ondulée" sont interdits.
- Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient situées sur une seule ligne horizontale par pan de toiture,
  - et que la surface occupée par l'ensemble des ouvertures ne dépasse pas un tiers de la surface du pan de toit sur lequel elles se trouvent.

2.2. Façades

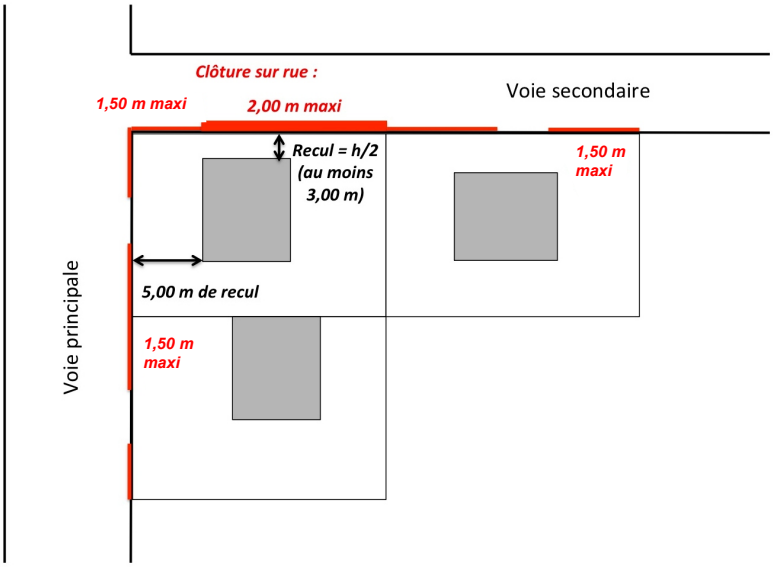
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).
- Seuls sont autorisés en façade des constructions :
  - les enduits qui se rapprochent, par leur aspect, des enduits réalisés à partir de chaux et de sable.
  - les matériaux ayant l'aspect de bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés.
  - tout autre aspect de matériau est interdit.
- Les annexes en maçonnerie enduite seront dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les couleurs vives sont interdites en façade, sauf en touches. Ainsi, les couleurs vives ne sont autorisées que dans le cas des peintures de menuiseries, volets, enseignes, …
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, …) et les bardages ayant un aspect plastique, métallique, de fibrociment ou de carrelage sont interdits.
- Les matériaux utilisés pour l'isolation des façades par l'extérieur ne devront pas avoir un aspect plastique, métallique, ou carrelé.

2.3. Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

2.4. Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie vive, et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit un mur bahut en maçonnerie enduite surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, qui pourra être doublée à l'arrière par un grillage ;
  - au niveau des portails et portillons d'accès, les piliers et portes pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
  - toute autre clôture est interdite.
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : la clôture sur rue implantée sur la (ou les) voie(s) secondaire(s) pourra être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette section, plus haute, respectera un recul de 5,00 mètres vis-à-vis de la voie principale (cf. illustration ci-après).



- En limite séparative, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.
- Les hauteurs maximales de clôtures précitées peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure en cas de contrainte technique (pente de terrain, mur de soutènement).
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz…) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés dans les clôtures ou, en cas de parcelles non closes, intégrés de façon harmonieuse.

2.5. Aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs au bâtiment sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement (utilisation de matériaux perméables), sauf incapacité technique avérée.

2.6. Dans le cadre d'une opération d'ensemble : les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

2.7. Implantation du bâti par rapport au terrain naturel

- L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 mètre maximum au-dessus ou en-dessous du niveau du terrain naturel.
- La différence de niveau pourra être comblée soit par l'intermédiaire d'un escalier, soit par des mouvements de terre.

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Pour chaque terrain à construire, une partie de la parcelle ne sera pas imperméabilisée :
   - pour des terrains de 5 ares et moins : au moins 30% de la surface de la parcelle ne sera pas imperméabilisée ;
   - pour des terrains de plus de 5 ares : au moins 40% de la surface de la parcelle ne sera pas imperméabilisée.

   En cas de projet de lotissement, cette disposition ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé :
   - Des arbres et des arbustes seront plantés le long des voies de liaison.
   - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera réservée pour des espaces verts publics. Les bassins de rétentions ne seront pas intégrés dans la surface des espaces verts.
   - Les bassins de rétentions secs et enherbés devront être aménagés et intégrés dans le paysage.
5. Le projet d'aménagement de la zone devra proposer un aménagement paysager qui s'articule avec la trame arborée des secteurs avoisinants. Autant que possible, on conservera les plantations existantes ; les arbres devant être supprimés seront remplacés.
6. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, …) et du patrimoine local (calvaire, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
7. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, …) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle	3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif	2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur

- Dans le cas particulier de changement de destination d'un bâtiment pour créer du logement, et dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation du nombre de logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux règles édictées ci-avant
- Dans le cadre de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m^2 de salle, avec un minimum de 2 emplacements
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...)	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 4 lits
- artisanat	1 emplacement pour 20 m^2

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques (dimensions, formes et caractéristiques techniques) proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de :

- 10,00 mètres pour les voies à double sens, avec une bande roulante de 5,00 mètres minimum ;

- 7,00 mètres pour les voies à sens unique, avec une bande roulante de 3,50 mètres minimum.

Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,00 mètres. Leur revêtement devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

• Pour tout projet d'aménagement d'ensemble/groupé (lotissement, …) et projet d'immeuble collectif, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

• Pour tout projet individuel hors projet d'aménagement d'ensemble/groupé et projet d'immeuble collectif : lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

• En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

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

La zone 1AUe est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUe est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, …).

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUe 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUe 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont admises sous conditions :
   - les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que ces activités soient en lien avec celles de l'hôpital et de l'EHPAD voisins.

ARTICLE 1AUe 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUe 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

ARTICLE 1AUe 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

ARTICLE 1AUe 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUe 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 8,00 mètres pour les voies à double sens, et 6,00 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,00 mètres. Leur revêtement devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

2.5. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUℓ

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

La zone 1AUℓ est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUℓ est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, …).

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUℓ 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

ARTICLE 1AUℓ 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier (cf. plan des servitudes) et des espaces boisés classés (cf. document graphique du règlement).

ARTICLE 1AUℓ 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUℓ - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUℓ 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUℓ 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

ARTICLE 1AUℓ 7 – STATIONNEMEN

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, …) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m^2 de salle, avec un minimum de 2 emplacements
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...)	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUℓ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 6,50 mètres. Elles seront composées d'une chaussée et au moins un trottoir, dont l'emprise sera conforme à la réglementation PMR.

2.3. 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 de faire demi-tour.

2.4. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,00 mètres. Leur revêtement devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE 1AUℓ 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx

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

La zone 1AUx est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, …).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUx 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUx 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre routières (R.D.112f), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

ARTICLE 1AUx 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue de la construction ne peut être implantée à moins 5,00 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.

1.2. En outre, la façade sur rue de la construction doit être implantée à 40 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD112f.

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

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. À moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en 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 hauteur du point le plus haut du bâtiment projeté (acrotère ou égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Rappel : La hauteur est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

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

2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

3.1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées.

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

4 - Hauteur des constructions

4.1. A l'exception des entrepôts et bâtiments de stockage, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres (hors ouvrages techniques).

4.2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

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

ARTICLE 1AUx 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières

2.1. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).

2.2. Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérés en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade).

2.3. L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs sera atténué par leur intégration dans le projet architectural et paysager d'ensemble.

2.4. Le dépôt de déchets (végétaux ou autres) liés aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones extérieures.

2.5. Les enseignes publicitaires si l'activité est connue au moment de la demande de permis de construire, seront jointes à cette demande.

2.6. Les façades tournées vers la RD112f devront être traitées comme une façade principale.

2.7. Clôtures :

- En limite du domaine public : les clôtures seront constituées de grillage plastifié de couleur

qui pourra rappeler celle des constructions, posées sur des poteaux métalliques et de hauteur maximale totale de 2,00 mètres. Ces clôtures pourront être doublées ou non de haies vives.

- En limites séparatives : les clôtures seront constituées de grillage plastifié de couleur verte, posé sur des poteaux métalliques et de hauteur maximale totale de 2,00 mètres. Ces clôtures pourront être doublées ou non de haies vives.

2.8. Enseignes et panneaux publicitaires :

- L'édification d'enseignes ou de panneaux publicitaires est soumise à autorisation.
- Dans la mesure du possible et lorsque le logo de l'exploitant sera connu, le projet d'enseigne ou panneau sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUx 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts.

   Ils devront occuper au moins 10 % de la surface du terrain. La surface occupée par les haies végétales en clôture pourra y être intégrée.

   En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

3. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture et les plantations d'arbres sur les aires de stationnement. On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales annexé au règlement du PLU.

ARTICLE 1AUx 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

   Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- activité tertiaire, bureaux	1 emplacement pour 20 m^2 de surface de plancher
- cantine, café, restaurant	1 emplacement pour 2 couverts
- activité commerciale	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher
- activité artisanale	1 emplacement pour 50 m^2 de surface de plancher
- garages et activités automobiles	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher
- hôtel	1 emplacement par chambre

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUx 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1.3. La création d'accès individuels nouveaux sur les routes nationales et départementales hors agglomération est interdite.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques (dimensions, formes et caractéristiques techniques) proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale totale (chaussée, trottoir, piste cyclable, espace vert, stationnement, …) de 9,00 mètres pour les voies à double sens, et 7,00 mètres pour les voies à sens unique.

2.3. 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 de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUx 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, …).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

La zone A est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A comprend un secteur de zone A*ℓ*, réservé à des activités de loisirs en lien avec la vocation agricole de la zone (centre équestre).

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X (sauf en Aℓ)		X (en Aℓ)
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction d'habitation.

   Une construction d'habitation sur une exploitation doit être justifiée. En outre, elle ne devra pas être implantée à plus de 100 mètres des installations agricoles rendant sa présence nécessaire.

2. Sont admises sous conditions les constructions destinées à :
   - l'artisanat et le commerce de détail,
   - la restauration,
   - l'hébergement hôtelier et touristique,

   à condition :
   - qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole, c'est-à-dire que l'activité annexe créée constitue un prolongement de l'activité agricole existante.

3. Dans le secteur Aℓ :
   - les constructions destinées à des équipements sportifs sont autorisées, à condition d'être nécessaires et directement liées au fonctionnement du centre équestre.

4. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre autoroutières (A.4) et routières (R.N.52, R.D.112f, projet de V.R.52), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres autoroutières et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

5. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✶ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE A 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique 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.

1.2. Hors agglomération, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul de l'emprise des routes départementales, à savoir :

- à 75 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD112f,
- à 40 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD52,
- à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD52a.

1.3. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.4 et de la future V.R.52, et 75 mètres minimum de l'axe de la R.N.52, classées voies à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

- ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. À moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en 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 hauteur du point le plus haut du bâtiment projeté (acrotère ou égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Rappel : La hauteur est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

2.2. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

3.1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants les uns par rapport aux autres. La distance doit être au moins égale à 3 mètres, sauf pour les constructions d'habitation qui devront respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles ou forestiers.

4 - Hauteur des constructions

4.1. Pour les constructions d'habitation : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres sous égout ou à l'acrotère.

4.2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE A 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières pour les constructions d'habitation

2.1. Toitures

- Les toits à un pan, les toits à la "Mansart" et les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les autres formes de toits (deux, trois, quatre pans, pans multiples, toits terrasses et toits plats) sont autorisés.
- Les toits à deux pans des constructions principales auront une pente située entre 25° et 35°, vérandas exclues.
- Les toitures terrasses et les toits plats seront de préférence végétalisés.
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes (sauf abris de jardin) :
  - les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises,
  - les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques, qui doivent s'intégrer dans la toiture.
  - Pour les vérandas, on autorise les matériaux qui laissent passer la lumière.
  - Pour les toits plats et toitures terrasses, on autorise la végétalisation ; le revêtement bitumineux devra être recouvert.
  - Tout autre matériau est interdit.
- Sont autorisés en couverture des abris de jardin : les matériaux ayant l'aspect des tuiles ou des ardoises, l'aspect du bois ou du shingle, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.
- Tous les matériaux brillants de coloration vive et d'aspect "tôle ondulée" sont interdits.
- Les lucarnes et les fenêtres de toit sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient situées sur une seule ligne horizontale par pan de toiture,
  - et que la surface occupée par l'ensemble des ouvertures ne dépasse pas un tiers de la surface du pan de toit sur lequel elles se trouvent.
- Dans le cas d'une rénovation ou réfection d'une toiture de bâtiments existants, on autorise, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, …).
- Seuls sont autorisés en façade des constructions :
  - les matériaux ayant l'aspect de la "maçonnerie enduite", en particulier l'aspect des enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les matériaux ayant l'aspect de bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés.
  - tout autre aspect de matériau est interdit.
- Les annexes en maçonnerie enduite seront dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.

- Les enduits en ciment peint sont autorisés dans le cas de la réfection partielle d'un bâtiment existant.
- Les couleurs vives sont interdites en façade, sauf en touches. Ainsi, les couleurs vives ne sont autorisées que dans le cas des peintures de menuiseries, volets, enseignes, …
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, …) et les bardages ayant un aspect plastique, métallique, de fibrociment ou de carrelage sont interdits.
- Les matériaux utilisés pour l'isolation des façades par l'extérieur ne devront pas avoir un aspect plastique, métallique, ou carrelé.

2.3. Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

2.4. Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie vive, et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit un mur bahut en maçonnerie enduite surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 1,50 mètre de haut ;
  - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, qui pourra être doublée à l'arrière par un grillage ;
  - au niveau des portails et portillons d'accès, les piliers et portes pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
  - toute autre clôture est interdite.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

3 - Prescriptions particulières pour les éléments remarquables

3.1. La destruction des éléments du patrimoine local (croix de chemin, chapelle, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✶ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

3.2. Néanmoins le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole ✶ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, …) et du patrimoine local (calvaire, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✶ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

2. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ✶ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1.3. La création d'accès individuels nouveaux sur les routes nationales et départementales hors agglomération est interdite.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres.

2.3. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public

de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

La zone N est concernée par des zones d'aléas miniers, reportées à titre d'information sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée.

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un secteur Na, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage située au bord de la RD112f ;
- un secteur Nc, autorisant l'exploitation de carrières ;
- un secteur Ne, réservé à des équipements publics de sports et de loisirs (aménagements "légers", parking de covoiturage et parc public) ;
- un secteur Net, autorisant quelques aménagements légers liés à la présence d'étangs ;
- un secteur Nh, correspondant à des secteurs habités situés à l'écart de la ville ;
- un secteur Nj, correspondant à des zones de jardins à préserver et à mettre en valeur (abris de jardin autorisés) ;
- un secteur Nℓ, autorisant des aménagements liés aux activités touristiques et de loisirs existantes ;
- un secteur Nm, soumis à l'aléa mouvement de terrain.

Rappels :

- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X (sauf en Nh)		X (en Nh)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X (sauf en Nℓ)		X (en Nℓ)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X (en Nℓ)
	Hébergement hôtelier et touristique			X (en Nℓ)
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X (sauf en Ne)		X (en Ne)
	Autres équipements recevant du public	X (sauf en Na)		X (en Na)
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X (sauf en Nc)		X (en Nc : carrières)
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont admises dans le secteur Na, les constructions destinées aux autres équipements recevant du public, à condition qu'elles soient nécessaires et strictement liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

2. Sont admises dans le secteur Nc, les constructions et installations *destinées à l'industrie (activité des carrières)*, à condition qu'elles soient uniquement et directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation des carrières.

3. Sont admises sous conditions dans le secteur Ne, les constructions liées et strictement nécessaires à des équipements sportifs.

4. Sont admis sous conditions dans le secteur Net, des constructions et aménagements légers, liés à la présence d'étangs et concourant à la mise en valeur du site.

5. Dans le secteur Nh, les constructions destinées au logement sont admises sous conditions : seules sont autorisées la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes. Par extension limitée, on entend une extension maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction, et dont la hauteur maximale est celle de la construction existante. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction d'habitation.

6. Dans le secteur Nj, seuls des abris de jardin, annexes à des constructions destinées au logement, sont admis.

7. Sont admises sous conditions dans le secteur Nℓ, les constructions destinées à :
   - la restauration,
   - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - l'hébergement hôtelier et touristique,

   à condition qu'il s'agisse d'activités touristiques et de loisirs en lien avec la vocation de la zone.

8. Dans le secteur Nm : toute construction est interdite.

9. *À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure des infrastructures de transport terrestre autoroutières (A.4) et routières (R.N.52, R.D.112f, projet de V.R.52), repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres autoroutières et routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.*

10. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés à l'article 6.

ARTICLE N 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Dans le cas de chemins piétonniers, les constructions pourront s'implanter en recul de 1 mètre minimum de la limite du chemin.

1.2. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul de l'emprise des routes départementales, à savoir :

- à 75 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD112f, sauf en secteur Na où ce retrait est ramené à 40 mètres ;
- à 20 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD52 et de la RD52a.

1.3. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.4 et de la future V.R.52, et 75 mètres minimum de l'axe de la R.N.52, classées voies à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Cas des cours d'eau et des fossés : sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

4.1. Pas de prescription, sauf en secteurs de zone Net, Nh, Nj et Nl.

4.2. En secteurs Nh et Nj : la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et ne pourra pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

4.3. En secteur de zone Nh : l'extension d'une construction existante est autorisée, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.

4.4. En secteur Net : la hauteur maximale des abris est fixée à 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et ne pourra pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

4.5. En secteur Nl :

- Pour les chalets : la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
- Pour les autres constructions : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 5,00 mètres hors tout.

4.6. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

4.1. Pas de prescription, sauf en secteurs de zone Net, Nh, Nj et Nl.

4.2. En secteurs Nh et Nj : l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 12 m^2.

4.3. En secteur de zone Nh : l'extension d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

4.4. En secteur Net : l'emprise au sol maximale des abris est fixée à 15 m^2.

4.5. En secteur Nl : l'emprise au sol par chalet ne pourra être supérieure à 50 m² hors terrasse. La terrasse ne devra pas excéder 50 % de l'emprise de la construction. Aucune annexe, aucune véranda ou ajout sur le bâtiment ne sera autorisé.

ARTICLE N 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "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."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(…) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." *(cf. Annexes du règlement)*

2 - Prescriptions particulières en secteurs Nh et Nj

2.1. Les abris de jardin auront soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite.

2.2. D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures seront constituées de grillage plastifié vert.

3 - Prescriptions particulières en secteur Nl

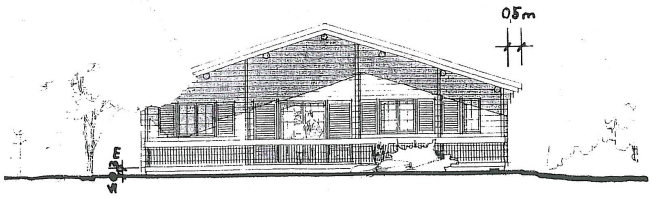
3.1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère d'une zone boisée.

3.2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Dans le cas d'une réalisation de talus, ceux-ci ne pourront, en aucun cas, avoir une hauteur supérieure à 30 cm. Les demandes de permis de construire seront accompagnées d'un relevé topographique établi par un géomètre expert.

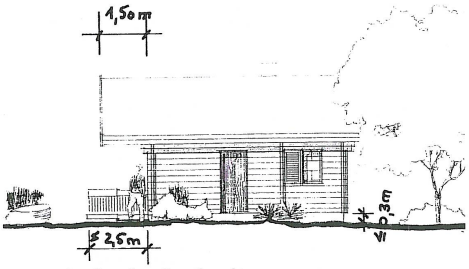
3.3. Dispositions particulières concernant les chalets :

- Il conviendra de se référer aux croquis de principe présentés page suivante.
- **Toitures :**
  - Les toitures seront à deux pans.
  - Les débords de toiture latéraux et arrières seraient de 0,50 mètre.
  - Une avancée de 1,50 mètre est autorisée sur la façade principale.
- **Matériaux :**
  - Sont autorisés en couverture : tuiles rouges, fibrociment de couleur grise, zinc, bois.
  - Est autorisé en façade : bois massif traité à cœur, en bardage vertical ou horizontal.
- **Adaptation au terrain naturel :**
  - Aucune construction en sous-sol ne sera autorisée.

CROQUIS DE PRINCIPE : CHALET DE VACANCES

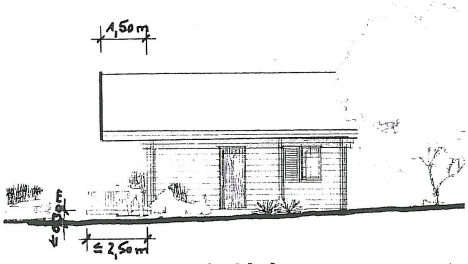


Façade principale

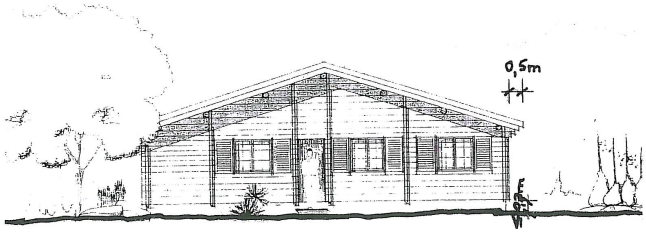


Façade latérale droite

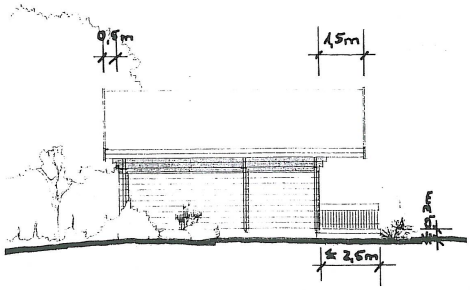
Terrain plat



terrain légèrement en pente

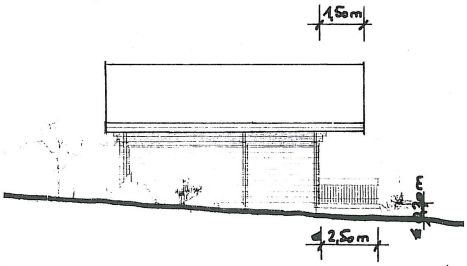


Façade arrière



Façade latérale gauche

Terrain plat



terrain légèrement en pente

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, …) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

2. Le déplacement des éléments du paysage repérés au plan par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

3. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

4. Dans les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans graphiques, il est rappelé que :
   - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
   - Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
   - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Le revêtement des places de stationnement, des accès et cheminements piétons devra être perméable.

3. En secteur Nl :
   - Pour les chalets : le stationnement des véhicules sera assuré par le propriétaire à raison d'un véhicule par chalet en dehors de la voie de cheminement.
   - Pour les structures hôtelières : il sera prévu une place de stationnement par chambre.
   - Pour les activités de restauration : il sera prévu une place de stationnement pour 12 m^2 de salle de restaurant.

4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1.3. La création d'accès individuels nouveaux sur les routes nationales et départementales hors agglomération est interdite.

2 - Voirie

2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2.2. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

2.3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres.

2.4. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE VI : ANNEXES

1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

Article L.230-2

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

Article L.230-3

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

Article L.230-5

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU DE MARANGE SILVANGE

n°	Destination	Superficie (en m^2)	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un accès à la zone de jardins Nj depuis la rue de la Vallée	145 m^2	Commune de Marange-Silvange
2	Élargissement de la partie Sud de la rue de Plantières	163 m^2	Commune de Marange-Silvange
3	Extension du cimetière de Marange	1 709 m^2	Commune de Marange-Silvange
4	Aménagement d'un accès au Bois de Vuidencel depuis la Place du Marché	677 m^2	Commune de Marange-Silvange
5	Extension du cimetière de Silvange	6 482 m^2	Commune de Marange-Silvange
6	Aménagement urbain entre la salle Gabriel Hennequin et la Chapelle de Silvange (rue Saint François/place de la Marjottée)	1 049 m^2	Commune de Marange-Silvange
7	Création d'un bassin de rétention, avec valorisation possible pour les loisirs	60 557	Commune de Marange-Silvange
8	Aménagement de la VR 52 (emprise du projet)	106 339 m^2	Etat

2. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

3. DÉFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret."

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

"Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines."

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils."

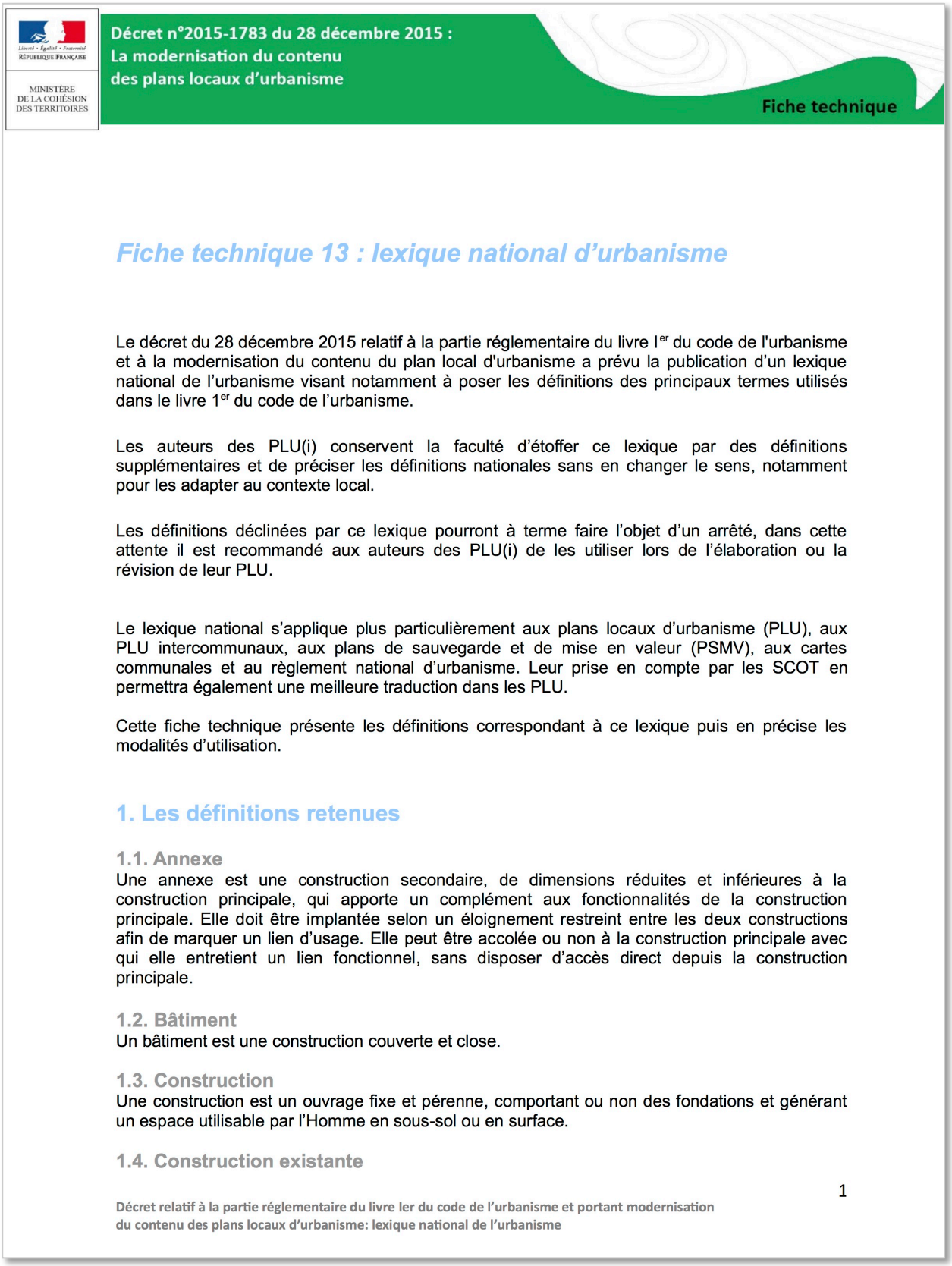
Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

4. GLOSSAIRE

Lexique national d'urbanisme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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.

1.4. Construction existante

1

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

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.

1.5. Emprise au sol

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.

1.6. Extension

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.

1.7. Façade

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.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

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.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

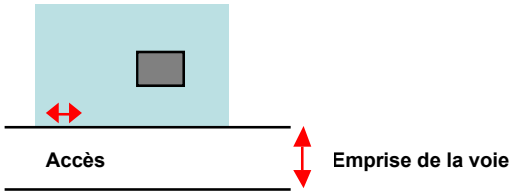
Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Quelques définitions en supplément du lexique national

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

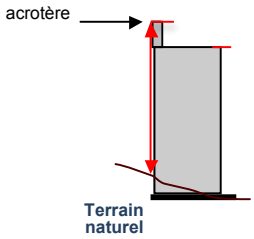
Accès

L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès *(publique ou privée)* avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.
Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Alignement

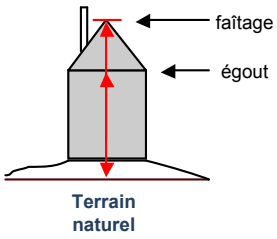
L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.
Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



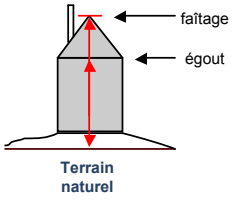
Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies ferrées, ...).

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.
Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Faîtage

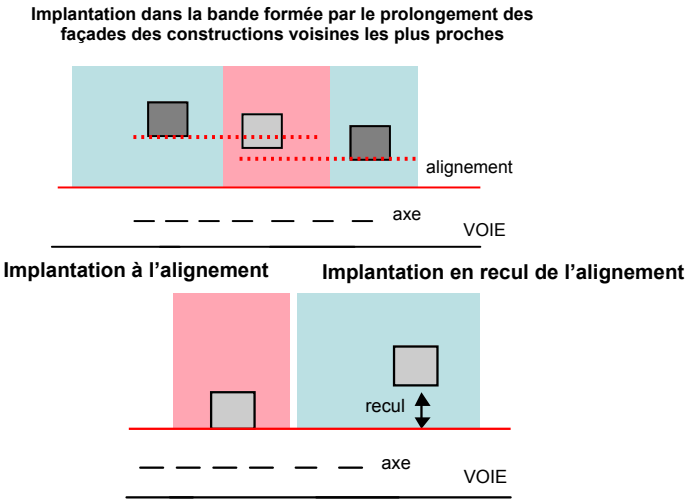


Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

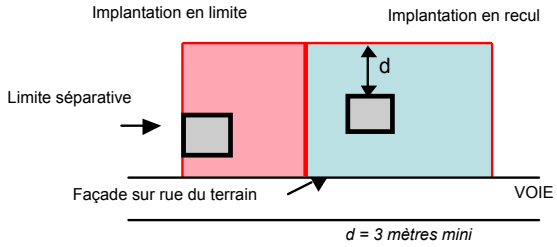
Implantation des constructions

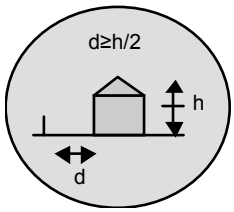
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- ***Implantation des constructions par rapport à une voie :***

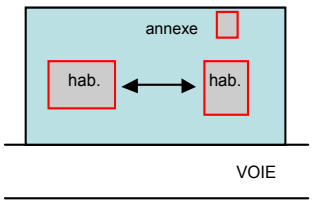


- ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***





- ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :***



Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, …).

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

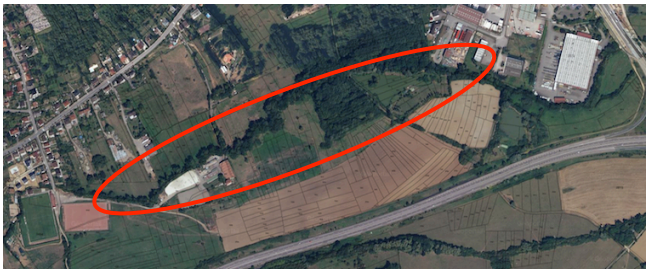
Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

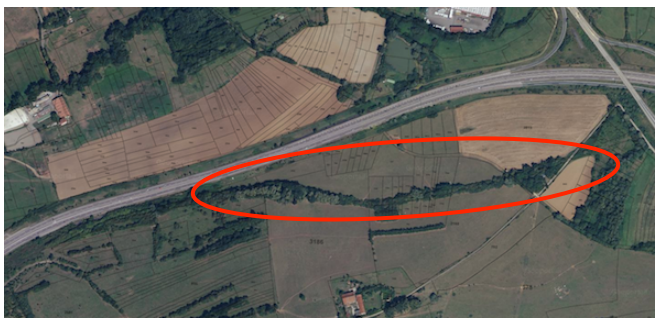
5. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Quinze éléments du patrimoine local et paysager sont repérés sur les règlements graphiques au 1/2000e et 1/5000e du Plan Local d'Urbanisme de MARANGE-SILVANGE en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières.**

cf. article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : " Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres".

Numéro	Dénomination	Photo
10	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord du Billeron et de ses affluents (ripisylve), section entre Ternel et le pôle sportif à Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	i inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

Numéro	Dénomination	Photo
11	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord du Billeron (ripisylve), section entre le pôle sportif à Marange et la RN52	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

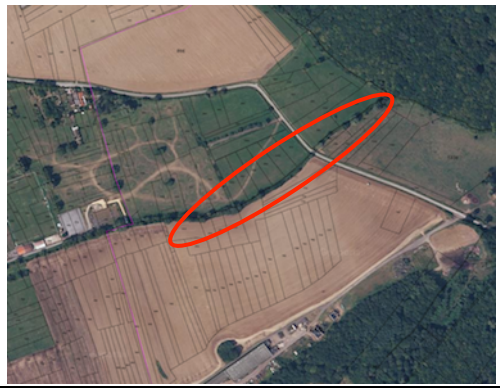
Numéro	Dénomination	Photo
12	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4, sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

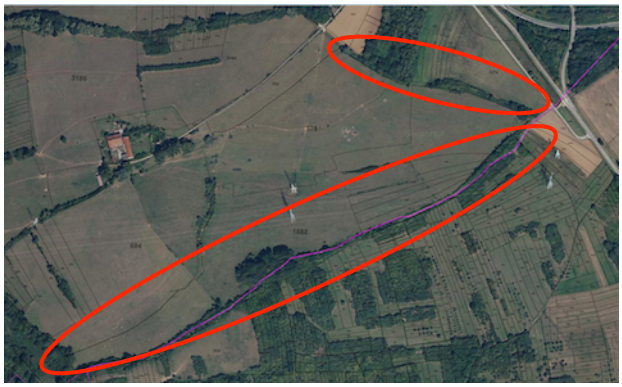
Numéro	Dénomination	Photo
13	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

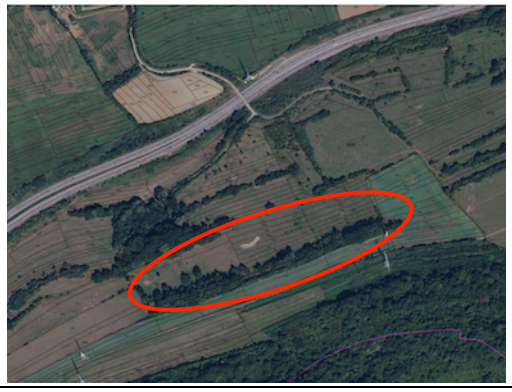
Numéro	Dénomination	Photo
14	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord du Billeron (ripisylve), section entre la RN52 et la limite communale	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

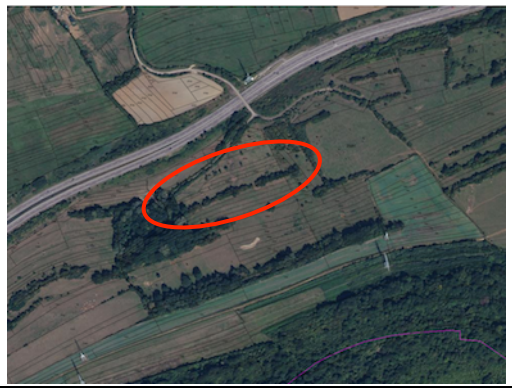
Numéro	Dénomination	Photo
15	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord du *chemin du Cimetière*, à Silvange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

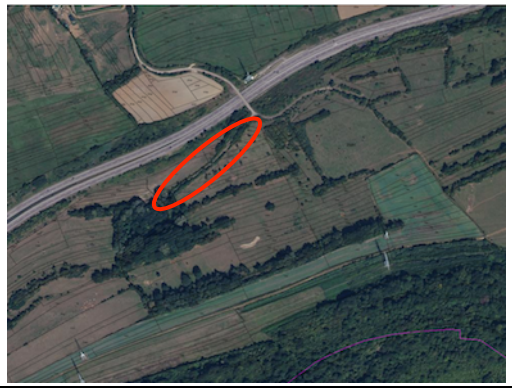
Numéro	Dénomination	Photo
16	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord de la Barche (ripisylve), à Silvange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

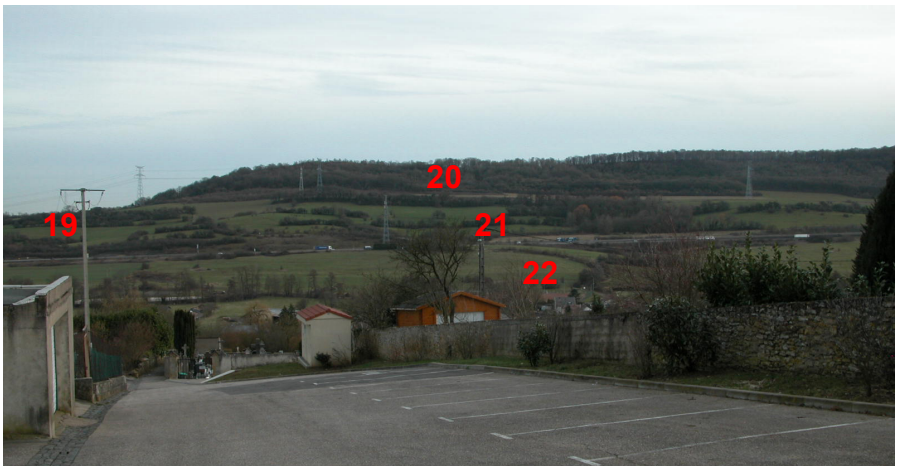
Numéro	Dénomination	Photo
17	**Alignement d'arbres**	
Localisation	au bord d'un affluent de la Barche (ripisylve), au Nord de Silvange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

Numéro	Dénomination	Photo
18	**Alignement d'arbres**	
Localisation	en limite communale, au Sud de Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

Numéro	Dénomination	Photo
19	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, à proximité de la ferme de Frémécourt, au Sud de Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	
Numéro	**Dénomination**	**Photo**
20	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

Numéro	Dénomination	Photo
21	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

Numéro	Dénomination	Photo
22	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	



Vue sur le coteau Sud du Billeron depuis la place devant l'église de Marange

Numéro	Dénomination	Photo
23	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, au Sud de Marange et de l'A.4	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	

Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	



Vue sur le coteau Sud du Billeron depuis la rue de la République

Numéro	Dénomination	Photo
24	**Alignement d'arbres**	
Localisation	sur le coteau Sud du Billeron, à proximité de la ferme de Frémécourt, au Sud de Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement des zones A et N	

6. PROTECTION DES FAÇADES REMARQUABLES ET DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

De nombreuses façades remarquables sont repérées sur les plans du règlement graphique (plans au 1/2000e) du PLU.

Elles sont **soumises à des prescriptions particulières** : certains éléments architecturaux y sont à préserver.

L'intégralité des façades remarquables est présentée dans un document illustré joint.

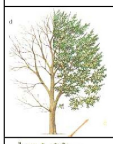
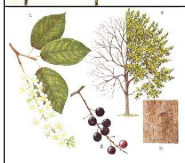
Les éléments du petit patrimoine bâti local sont également identifiés (calvaires, lavoir…).

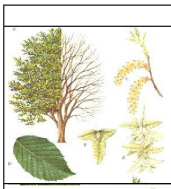
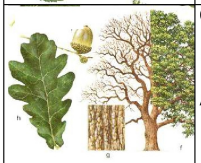
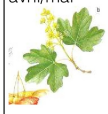
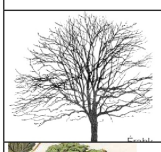
*cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et **identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (…)"*

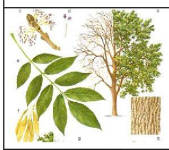
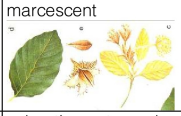
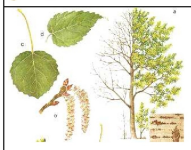
7. GUIDE DES ESSENCES LOCALES DE VÉGÉTAUX RECOMMANDÉES SUR LA COMMUNE

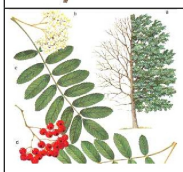
ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc *Sorbus aria* Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun *Sorbus torminalis* Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux *Alnus glutinosa* Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	Bouleau verruqueux *Betula pendula* Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé,coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin – août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	Cerisier à grappes *Prunus padus* Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet – août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme *Carpinus betulus* Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre – octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé *Quercus robur* Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	Erable champêtre *Acer campestre* Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	Erable plane *Acer platinoïdes* Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair  coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore *Acer pseudoplatanus* Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun *Fraxinus excelsior* Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre *Fagus sylvatica* Arbre,40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent 	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier *Prunus avium* Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange 	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble *Populus tremula* Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage *Pyrus pyraster* Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux… Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage *Malus sylvestris* Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge

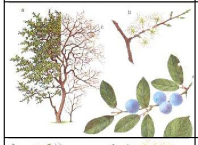
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc *Salix alba* Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger 	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault *Salix caprea* Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault *Salix caprea* Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars – avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre *Salix purpurea* Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers *Salix viminalis* Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique *Sorbus domestica* Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cormes : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles *Tilia platyphyllos* Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine *Frangula alnus* Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle *Cornus mas* Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens *Rosa canina* Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier *Staphylea pinnata* Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier *Rubus idaeus* Arbuste, 0.6-1.5 m	blanche ou verdâtre mai -août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande…
	Fusain d'Europe *Evonymus europaeus* Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril – juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun *Juniperus communis* Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocailleux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau *Ribes uva-crispa* Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin – août comestibles	Pein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge *Ribes rubrum* Arbuste, 0.6-1.5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin – août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx *Ilex aquifolium* Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Néflier *Mespilus germanica* Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	nèfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct–nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus* Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier *Corylus avellana* Arbuste, 3-5 m	chaton janvier – mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire *Prunus spinosa* Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir *Sambucus nigra* Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

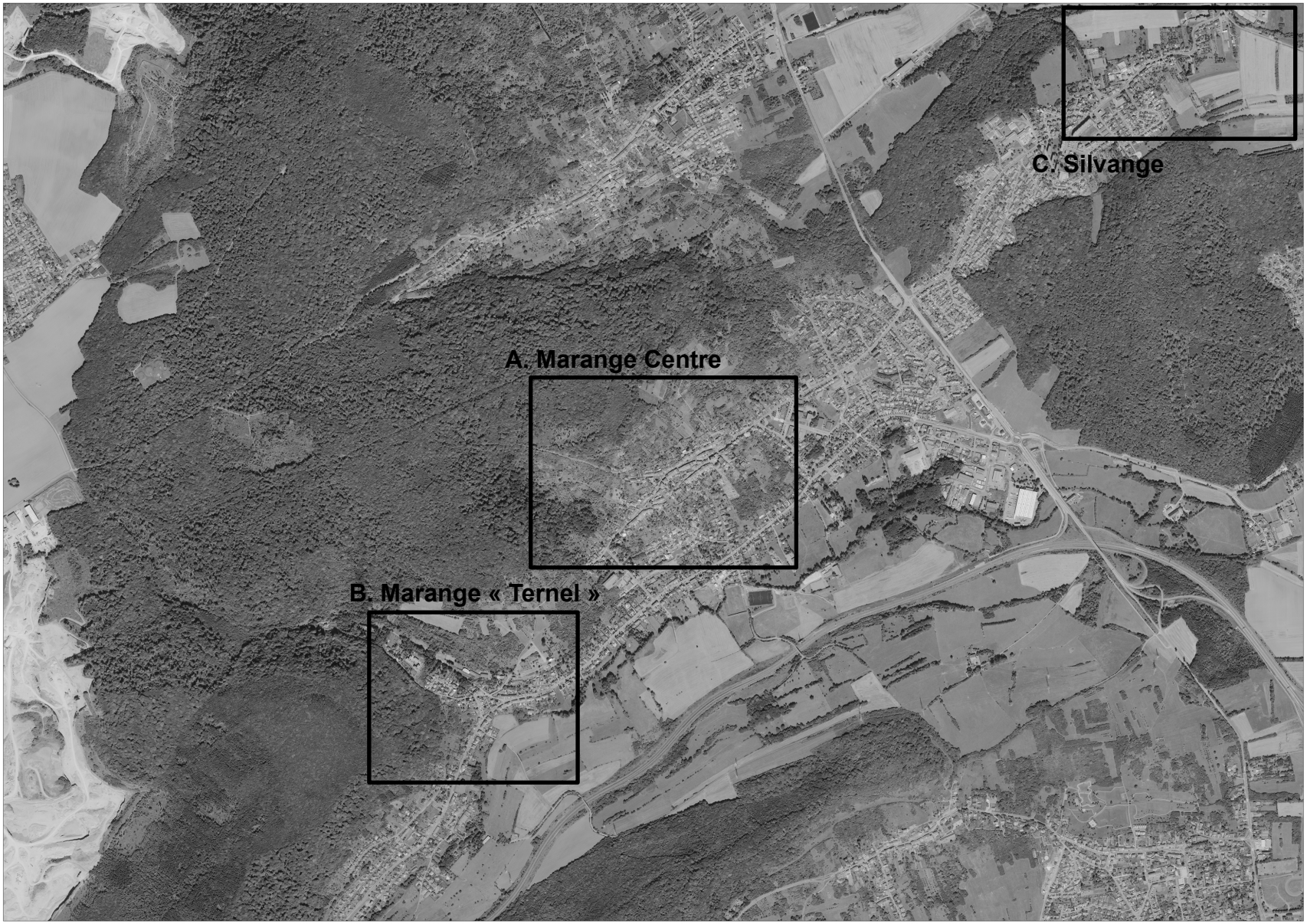
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Troène *Ligustrum vulgare.* Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas oumi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne *Viburnum lantana* Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier *Viburnum opulus* Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides

8. ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE FAÇADES REMARQUABLES

MARANGE-SILVANGE

ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

LES ZONES CONCERNÉES PAR LE DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



A. MARANGE-SILVANGE – Marange Centre

Situation géographique des éléments remarquables à conserver



A. MARANGE-SILVANGE – Marange Centre

Situation géographique des éléments remarquables à conserver

1.	**Lavoir**	Rue de la République
2.	**Maison de village mitoyenne**	119 rue de la République
3.	**Maison bourgeoise isolée**	1 place de Narange
4.	**Maison de village mitoyenne**	Rue de Candy
5.	**Maison de village mitoyenne**	9 rue de Candy
6.	**Maison de village mitoyenne**	5 rue de Candy
7.	**Maison de village mitoyenne**	Rue des Hauts-Jardins
8.	**Maison de village mitoyenne**	13 rue des Hauts-Jardins
9.	**Maison de village mitoyenne**	96 rue de la République
10.	**Ancien château**	94 rue de la République
11.	**Ancien corps de ferme**	1 place sur Heuil
12.	**Maison de village mitoyenne**	11 rue de la Taye
13.	**Maison de village mitoyenne**	9 rue de la Taye
14.	**Maison de village mitoyenne**	7 rue de la Taye
15.	**Maison de village mitoyenne**	3 rue de la Taye
16.	**Maison de village mitoyenne**	1 rue de la Taye
17.	**Maison de village mitoyenne**	82 rue de la République
18.	**Maison de village mitoyenne**	87 rue de la République
19.	**Maison de village mitoyenne**	83 rue de la République
20.	**Maison de village mitoyenne**	81 rue de la République
21.	**Maison de village mitoyenne**	79 rue de la République
22.	**Maison de village mitoyenne**	78 rue de la République
23.	**Maison de village mitoyenne**	74 rue de la République
24.	**Maison de village mitoyenne**	72 rue de la République
25.	**Maison bourgeoise mitoyenne**	75 rue de la République
26.	**Maison de village mitoyenne**	71 rue de la République
27.	**Maison de village mitoyenne**	69 rue de la République
28.	**Maison de village mitoyenne**	67 rue de la République
29.	**Maison de village mitoyenne**	65 rue de la République
30.	**Maison de village mitoyenne**	63 rue de la République
31.	**Maison de village mitoyenne**	61 rue de la République
32.	**Maison de village mitoyenne**	23 rue de la Fontaine
33.	**Maison de village mitoyenne**	21 rue de la Fontaine
34.	**Ancien palais de justice**	4 rue de la Fontaine
35.	**Maison de village mitoyenne**	8 rue de la Fontaine
36.	**Maison de village mitoyenne**	9 rue de la Fontaine
37.	**Maison de village mitoyenne**	7 rue de la Fontaine
38.	**Maison de village mitoyenne**	5 rue de la Fontaine
39.	**Maison de village mitoyenne**	3 rue de la Chapelle
40.	**Ancienne grange**	5 rue de la Chapelle
41.	**Ancienne grange**	Place de la Cordebut
42.	**Lavoir**	Rue de la Chapelle
43.	**Maison de village mitoyenne**	7 rue aux Ours
44.	**Maison de village mitoyenne**	5 rue aux Ours
45.	**Maison de village mitoyenne**	13 rue de l'Eglise
46.	**Maison de village mitoyenne**	1 rue de Tessin
47.	**Maison de village mitoyenne**	34 rue de l'Eglise
48.	**Maison de village mitoyenne**	32 rue de l'Eglise
49.	**Maison de village mitoyenne**	11 rue de l'Eglise
50.	**Maison de village mitoyenne**	10 rue de l'Eglise
51.	**Maison de village mitoyenne**	8 rue de l'Eglise
52.	**Maison de village mitoyenne**	Rue de l'Eglise
53.	**Maison de village mitoyenne**	Rue de l'Eglise
54.	**Maison de village mitoyenne**	57 rue de la République
55.	**Maison de village mitoyenne**	Rue de la République
56.	**Eglise**	Rue de l'Eglise
57.	**Maison de village mitoyenne**	49 rue de la République
58.	**Maison de village mitoyenne**	1 rue des Plantières
59.	**Maison de village mitoyenne**	6 rue des Plantières
60.	**Maison de village mitoyenne**	Rue des Plantières
61.	**Maison de village mitoyenne**	12 rue des Plantières
62.	**Cimetière militaire**	Rue de la Vallée
63.	**Chapelle**	Rue de la Chapelle
64.	**Calvaire**	Place sur Heuil
65.	**Niche**	Place de Narpange
66.	**Arbre remarquable**	Place de Narpange
67.	**Calvaire**	Face à la mairie

A. MARANGE-SILVANGE – Marange Centre

Descriptif des éléments remarquables à conserver



1. Lavoir

Rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Bâtiment ouvert sur un niveau avec arcades plein cintre et clefs de voûte.
- Piliers avec chapiteaux droits.
- Les accès se font sur les côtés latéraux.
- Chaînage d'angle vertical.



2. Maison de village mitoyenne

119 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit avec tympan en saillie mouluré.



3. Maison bourgeoise isolée
1 place de Narpange

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants au rez-de-chaussée.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement appareillé en pierres.
- Encadrements d'ouvertures bombés.
- Bandeaux le long des appuis de fenêtres sur tous les niveaux.
- Niveau d'attique : encadrements d'ouvertures droits.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.
- Toiture à 4 pans.



4. Maison de village mitoyenne
Rue de Candy

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Conserver les pierres apparentes sur la façade.
- Encadrements d'ouvertures droits avec moulures.
- Corbeaux décoratifs sous la toiture avec lambrequin.
- Niche moulurée au rez-de-chaussée.



5. Maison de village mitoyenne
9 rue de Candy

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits avec clefs.
- Niche sculptée au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée.



6. Maison de village mitoyenne
5 rue de Candy

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Travées de portes d'entrées : encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de la porte d'entrée de gauche droit avec tympan en saillie mouluré.
- Travées extérieures : encadrements de fenêtres bombés.



7. Maison de village mitoyenne

Rue des Hauts-Jardins

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soupirail.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Jambage de la porte d'entrée mouluré.
- Chaînage d'angle vertical.



8. Maison de village mitoyenne

13 rue des Hauts-Jardins

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte plein cintre avec clef surmonté d'une imposte vitrée ovale.
- Encadrement d'ouverture voûté à l'attique.
- Bandeaux entre le rez-de-chaussée et le 1e étage et entre le 1e et le 2e étage.



9. Maison de village mitoyenne
96 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie mouluré.
- Corniche.



10. Ancien château
94 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les murs en pierre et les chaînages d'angle visibles.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droit avec vantail fixe central.
- Encadrement de porte droit avec tympan plein cintre mouluré.
- Tour en avant-corps à l'angle droit avec fenêtre d'angle au rez-de-chaussée.
- Lambrequins en bois sur le pourtour de la façade.
- Toitures à 4 pans surmontée d'épis de faîtage.



11. Ancien corps de ferme

1 place sur Heuil

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants. Conserver et entretenir l'usoir (pas de cloisonnement possible).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte bombé avec imposte vitrée.
- Encadrements de porte de garage et de porte charretière surbaissés.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Chaînage d'angle vertical.



12. Maison de village mitoyenne
11 rue de la Taye

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrements de porte et de porte de garage droits avec clef.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Balconnet avec consoles sur la travée de l'entrée. Garde-corps en ferronnerie.



13. Maison de village mitoyenne
9 rue de la Taye

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan.
- Œils-de-bœuf à l'attique.

Recommandations :
La marquise au-dessus de la porte d'entrée cache la qualité architecturale de la porte d'entrée.



14. Maison de village mitoyenne
7 rue de la Taye

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Chaînage d'angle vertical.



15. Maison de village mitoyenne
3 rue de la Taye

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.

Recommandations :
La marquise au-dessus de la porte d'entrée cache la qualité architecturale de la porte d'entrée.



16. Maison de village mitoyenne

1 rue de la Taye

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Bandeaux le long des appuis de fenêtres au 1e et au 2e étage.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.

Recommandations :
La marquise au-dessus de la porte d'entrée cache la qualité architecturale de la porte d'entrée.



17. Maison de village mitoyenne
82 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits au 1e étage.
- Encadrement de porte bombé avec clef.
- Œil-de-bœuf à l'attique sur la travée de gauche.



18. Maison de village mitoyenne
87 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Chaînage d'angle vertical.



19. Maison de village mitoyenne
83 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets à persiennes repliables.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.



20. Maison de village mitoyenne
81 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan.
- Encadrement de porte de garage bombé.
- Corniche.



21. Maison de village mitoyenne
79 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte bombé.



22. Maison de village mitoyenne
78 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan avec clef.



23. Maison de village mitoyenne
74 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte de charretière droit.
- Encadrement de porte droit avec tympan.
- Bandeau le long des appuis de fenêtres au 1e étage.
- Petites ouvertures à l'attique.

Recommandations :
La marquise au-dessus de la porte d'entrée cache la qualité architecturale de la porte d'entrée.



24. Maison de village mitoyenne
72 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Marquise au dessus de la porte d'entrée.



25. Maison bourgeoise mitoyenne
75 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures surbaissées.
- Barres d'appuis au niveau des fenêtres.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.
- Toiture mansardée.
- Lucarnes avec encadrements surbaissés.

Façade pignon :
- Encadrements d'ouvertures surbaissés.
- Menuiserie de la porte d'entrée avec imposte vitrée.
- Œil-de-bœuf à l'attique.
- Pignon bombé.



26. Maison de village mitoyenne
71 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Barres d'appuis au niveau des fenêtres.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Corniche.



27. Maison de village mitoyenne
69 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan à arc cintré et clef. L'appui de fenêtre au-dessus de la porte d'entrée est en saillie et marque le tympan de la porte.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.



28. Maison de village mitoyenne
67 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets à persiennes repliables.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte plein cintre avec clef.



29. Maison de village mitoyenne
65 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés avec clefs.
- Encadrement de porte bombé.
- Encadrement de porte de garage droit avec clef.
- Petites ouvertures à l'attique. Les 2 ouvertures des travées centrales sont bouchées.



30. Maison de village mitoyenne
63 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan avec clef.
- Encadrement de porte de garage bombé avec clef.
- Petites ouvertures à l'attique.



31. Maison de village mitoyenne
61 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures bombés.
- Appuis de fenêtres en saillie.
- Imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée.
- Bandeau le long des appuis de fenêtres au 1e étage.
- Corniche.

Recommandations :
L'extension de garage devant la maison perturbe la lecture de la façade. Une place de stationnement extérieur aurait été plus discrète.



32. Maison de village mitoyenne
23 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.
- Pilastres moulurés marquant les travées du rez-de-chaussée.
- Encadrements de fenêtres surbaissés avec clef et linteaux droits au 1e étage. Linteau commun sur les 2 travées de droite.
- Corniche.



33. Maison de village mitoyenne
21 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Petites ouvertures à l'attique.



34. Ancien palais de justice
4 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Conserver le matériau de la façade.
- Soubassement.
- Travées jumelées.
- Encadrements d'ouvertures plein cintre avec clefs.
- Encadrement de fenêtre droit au-dessus de la porte d'entrée.
- Menuiserie de la porte d'entrée avec imposte.
- Bandeaux le long des appuis de fenêtres.
- Travée centrale en léger avant-corps.
- Corniche avec niveau d'entablement.
- Chaînage d'angle vertical.



35. Maison de village mitoyenne
8 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Rez-de-chaussée : encadrements d'ouvertures bombés.
- Etage 1 : encadrements d'ouvertures droits.
- Petites ouvertures à l'attique.



36. Maison de village mitoyenne
9 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Bandeaux le long des appuis de fenêtres à l'étage 1 et à l'attique.
- Corniche.



37. Maison de village mitoyenne
7 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.



38. Maison de village mitoyenne
5 rue de la Fontaine

Remarques générales :
Conserver l'encadrement de porte droit surmonté d'un tympan.



39. Maison de village mitoyenne
3 rue de la Chapelle

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Chaînage d'angle vertical.



40. Ancienne grange
5 rue de la Chapelle

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Chaînage d'angle vertical.



41. Ancienne grange
Place de la Cordebut

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Chaînage d'angle vertical.



42. Lavoir
Rue de la Chapelle

Remarques générales :
Conserver le lavoir dans son ensemble.



43. Maison de village mitoyenne
7 rue aux Ours

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.



44. Maison de village mitoyenne
5 rue aux Ours

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.

Recommandations :
La marquise au-dessus de la porte d'entrée cache la qualité architecturale de la porte d'entrée.



45. Maison de village mitoyenne
13 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Conserver le matériau de façade initial.
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Bandeau le long des appuis de fenêtres du 1e étage.
- Modillons sous les appuis de fenêtres au 1e étage.
- Petites ouvertures à l'attique avec appuis en saillie.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.



46. Maison de village mitoyenne
1 rue de Tessin

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.



47. Maison de village mitoyenne
34 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrement de fenêtres droits avec appuis en saillie au rez-de-chaussée.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Niche sculptée au rez-de-chaussée.



48. Maison de village mitoyenne
32 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré.
- Petites ouvertures à l'attique.



49. Maison de village mitoyenne
11 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Conserver le matériau de façade.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Linteau apparent au-dessus de la porte d'entrée.
- Chaînage d'angle vertical.



50. Maison de village mitoyenne
10 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte bombé avec clef surmonté d'un tympan.
- Encadrements des portes annexes droits.



51. Maison de village mitoyenne
8 rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver l'encadrement droit de la porte d'entrée surmonté d'un tympan.



52. Maison de village mitoyenne
Rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Linteau apparent au-dessus de la porte.
- Contreforts.



53. Maison de village mitoyenne
Rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres bombés.
- Encadrement de porte bombé avec clef surmonté d'un tympan.



54. Maison de village mitoyenne
57 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit avec clef surmonté d'un tympan.
- Petites ouvertures à l'attique.



55. Maison de village mitoyenne
Rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrement de fenêtre bombé.
- Encadrement de porte bombé avec clef.
- Chaînage d'angle vertical.



56. Eglise
Rue de l'Eglise

Remarques générales :
Conserver l'église et son parvis dans leur ensemble.



57. Maison bourgeoise mitoyenne
49 rue de la République

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan. Niche avec sculpture au-dessus de la porte.
- Bandeau le long des appuis de fenêtres au 1e étage.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.
- Chaînage d'angle vertical.



58. Maison de village mitoyenne
6 rue de Plantières

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Conserver le matériau des façades.
- Encadrements d'ouvertures droits surmontés de modénatures courbes.
- Chaînage d'angle vertical.

Recommandations :
L'avancée de toiture en arrière-cour doit être traitée le plus discrètement possible afin de lire au mieux les atouts de la façade.



59. Maison de village mitoyenne
6 rue de Plantières

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie et garde-corps.
- Encadrement de fenêtre du rez-de-chaussée droit surmonté d'un tympan avec tableau.



60. Maison de village mitoyenne
Rue de Plantières

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Chaînage d'angle vertical.



61. Maison de village mitoyenne
12 rue de Plantières

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets à persiennes repliables.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Chaînage d'angle vertical.





62. Cimetière militaire
Rue de la Vallée

Remarques générales :
Cimetière militaire prussien à conserver dans sa totalité. Le calvaire en front de rue est également à préserver.



63. Chapelle
Rue de la Chapelle

Remarques générales :
La « Chapelle des Vignes » est à conserver dans son ensemble.



64. Calvaire
Place sur Heuil

Remarques générales :
Le calvaire est à conserver dans son ensemble.



65. Niche

Place de Narpange

Remarques générales :
La niche ainsi que la sculpture sont à conserver dans leur ensemble.



66. Arbre remarquable

Place de Narpange

Remarques générales :
Arbre remarquable à préserver.



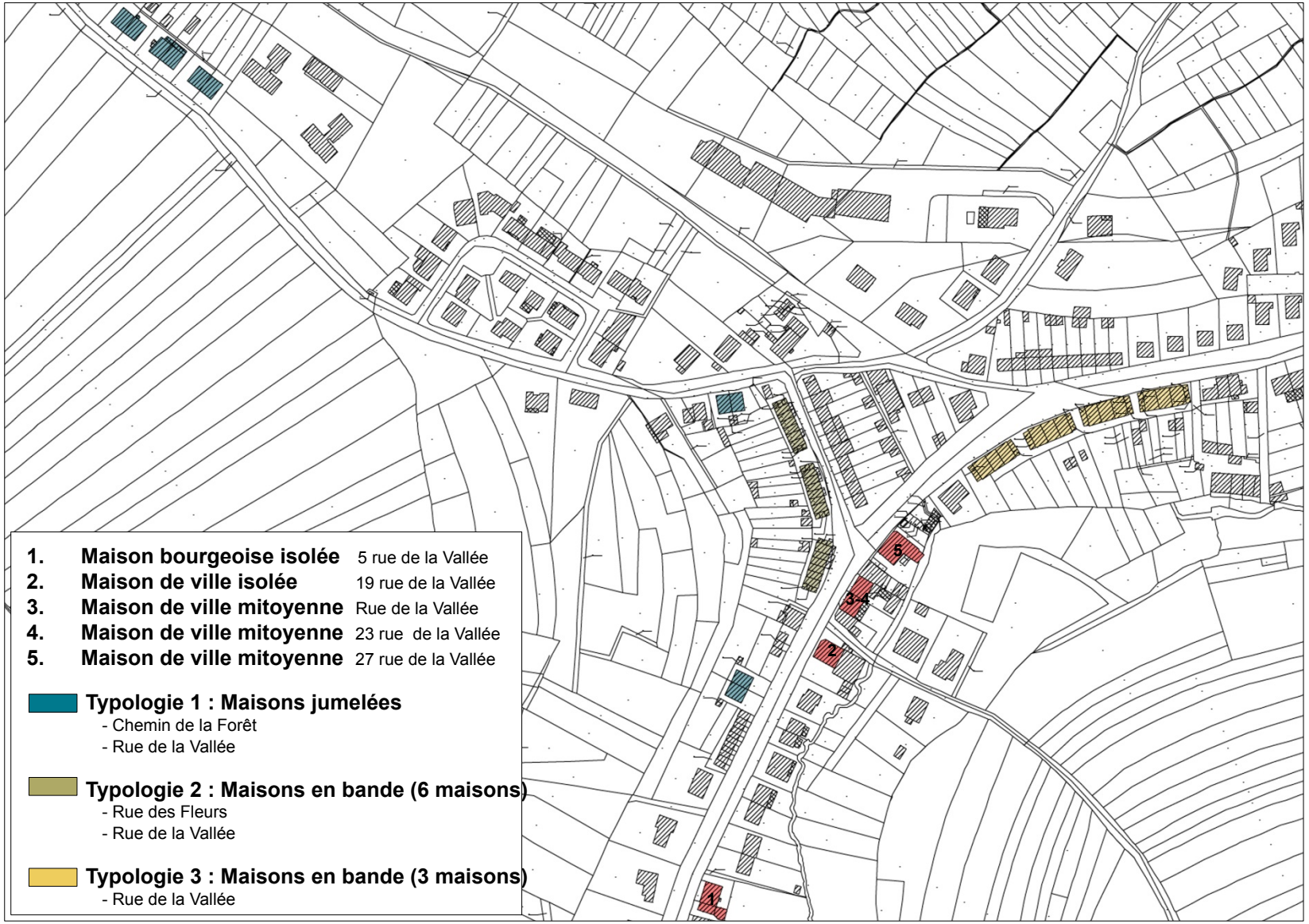
67. Calvaire

Face à la Maire

Remarques générales :
Le calvaire est à conserver dans son ensemble.

B. MARANGE-SILVANGE – Marange « Ternel »

Situation géographique des éléments remarquables à conserver



B. MARANGE-SILVANGE – Marange « Ternel »

Descriptif des éléments remarquables à conserver



1. Maison bourgeoise isolée

5 rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Appuis de fenêtres en saillie.
- Bandeaux entre le rez-de-chaussée et le 1e étage et le long des appuis d'ouvertures à l'attique.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.
- Toiture à 4 pans.
- Chaînage d'angle vertical.



2. Maison de ville isolée

19 rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Rez-de-chaussée : encadrements d'ouvertures bombés avec jambages jusqu'au sol pour les fenêtres. Bandeaux entrecoupés sur la partie haute des ouvertures.
- Bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1e étage.
- Etage 1 : encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Corniche avec modillons sur la travée d'entrée et la travée d'angle.



3. Maison de ville mitoyenne
Rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements d'ouvertures droits avec appuis de fenêtres en saillie.
- Rez-de-chaussée : les 2 travées de gauche comportent des tympan, les 2 travées de droites sont composée d'un assemblage de 2 fenêtres et 1 porte avec pilastres surmontés d'un tympan unique.
- Attique : petites ouvertures bouchées. Tableau central mouluré.
- Chaînage d'angle vertical.
- Corniche.



4. Maison de ville mitoyenne
23 rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte droit.
- Petites ouvertures à l'attique.
- Corniche.



5. Maison de ville isolée
27 rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement avec soupiraux.
- Encadrements d'ouvertures plein cintre au rez-de-chaussée avec appuis de fenêtres en saillie.
- Bandeaux sur la partie supérieure des ouvertures du rez-de-chaussée et bandeau le long des appuis de fenêtres du 1e étage.
- Corniche.

B. MARANGE-SILVANGE – Marange « Ternel »

Descriptif des éléments remarquables à conserver







Typologie 1 : Maisons jumelées

Chemin de la Forêt
Rue de la Vallée

Remarques générales :

Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants lorsqu'ils existent.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :

- Soubassements avec soupiraux.
- Rez-de-chaussée surélevé.
- Toiture à 4 pans avec lucarnes à doubles fenêtres.
- Entrée sur les façades latérales.

B. MARANGE-SILVANGE – Marange « Ternel »

Descriptif des éléments remarquables à conserver







Typologie 2 : Maisons en bande (6 maisons)

Rue des Fleurs
Rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).
Différencier la coloration des encadrements et de la façade.
Conserver les volets battants lorsqu'ils existent.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement avec soupiraux.
- Rez-de-chaussée surélevé.
- Toiture à 2 pans.
- Encadrements d'ouvertures bombés en briques.
- Appuis de fenêtres en saillie.
- Chaînage d'angle vertical.

Variante : certaines maisons comportent des avancées bâties sur le niveau de rez-de-chaussée. Ces extensions ne sont pas d'origine mais peuvent être tolérées.

B. MARANGE-SILVANGE – Marange « Ternel »

Descriptif des éléments remarquables à conserver







Typologie 3 : Maisons en bande (3 maisons)

Rue des Fleurs
Rue de la Vallée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).
Différencier la coloration des encadrements et de la façade.
Conserver les volets battants lorsqu'ils existent.

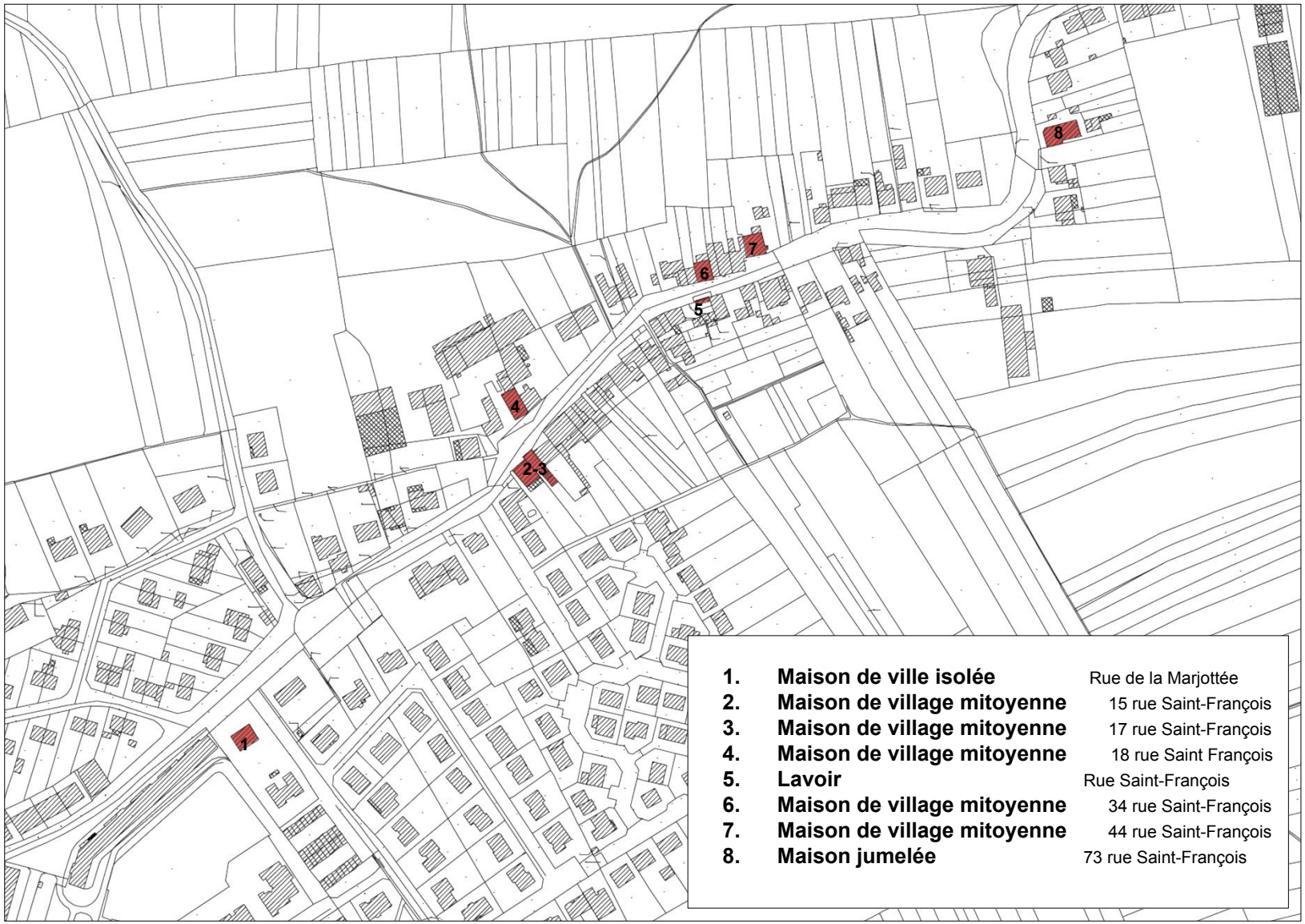
Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement avec soupiraux.
- Rez-de-chaussée surélevé.
- Toiture à 2 pans.
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Appentis latéraux.

Variante : Certains appentis sont sur 2 niveaux : les appentis étaient conçus à l'origine sur un niveau, mais des extensions plus récentes ont surélevé ces appentis. Il est donc toléré de surélever les appentis à 2 niveaux.



C. MARANGE-SILVANGE – Silvange

Situation géographique des éléments remarquables à conserver



C. MARANGE-SILVANGE – Silvange

Descriptif des éléments remarquables à conserver



1. Maison de ville isolée

Rue de la Marjottée

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte d'entrée plein cintre.
- Menuiserie de la porte d'entrée avec imposte plein cintre.
- Auvent plein cintre avec consoles au-dessus de la porte d'entrée.
- Bandeau sur la partie supérieure des ouvertures au 1e étage.
- Corniche.
- Toiture à 4 pans. Epis de faîtage.
- Lucarne avec fronton triangulaire sur la travée centrale.



2. Maison de village mitoyenne

15 rue Saint-François

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Appuis de fenêtres en saillie.
- Chaînage d'angle vertical.



3. Maison de village mitoyenne
17 rue Saint-François

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements de fenêtres plein cintre au rez-de-chaussée et bombés à l'étage.
- Encadrement de porte surbaissé.
- Retrait du 1e étage pour former une loggia.
- Chaînage d'angle vertical.



4. Maison de village mitoyenne
18 rue Saint-François

Remarques générales :
Conserver l'encadrement de porte bombé surmonté d'une petite ouverture à encadrement droit.



5. Lavoir
Rue Saint-François

Remarques générales :
Le lavoir est à conserver dans son ensemble.



6. Maison de village mitoyenne
34 rue Saint-François

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement.
- Encadrements de fenêtres droits avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte surbaissé avec clef surmonté d'un tympan en saillie.
- Chaînage d'angle vertical.



7. Maison de village mitoyenne

18 rue Saint-François

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Différencier la coloration des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Encadrements d'ouvertures droits.
- Contreforts à droite de la façade.