

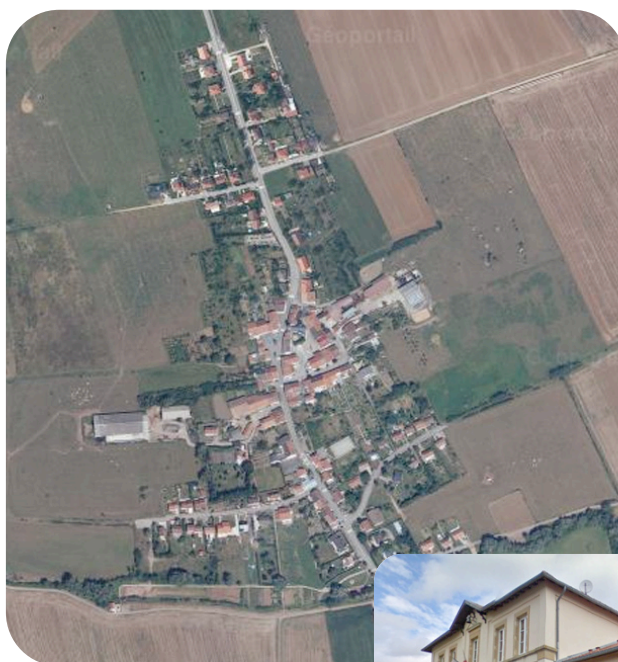
DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE CHAILLY-LES-ENNERY



Mairie
11, rue principale
57365 CHAILLY-LES-ENNERY
Tél. : 03 87 77 81 90
Fax : 03 87 77 78 19
Mail : mairie.chailly@wanadoo.fr

4 - REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Chailly-lès-Ennery en date du 30/04/2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Le Maire

SOMMAIRE

Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.2
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2 Division du territoire en zones	p.3
Article 3 Adaptations mineures	p.5
Article 4 Prise en compte des constructions existantes	p.5
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 p.6
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p.7
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p.15
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 p.23
Dispositions applicables à la zone A	p.24
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 p.31
Dispositions applicables à la zone N	p.32
 TITRE V - ANNEXES	 p.37
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	p.38
2. Définition de la surface de plancher	p.41
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	p.43
4. Glossaire	p.43
5. Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine	p.48
6. Guide des essences locales du Parc Naturel Régional de Lorraine	p.51

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 Chailly-lès-Ennery.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), 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 aux secteurs bâtis anciens de la commune. Une partie des constructions y sont implantées en ordre continu.

➤ **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs d'extension urbaine de la commune, depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui (lotissements, coup par coup).

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 III du présent règlement est :

➤ **La zone A et le secteur de zone Aa**

La zone A comprend un secteur de zone Aa, inconstructible.

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 IV du présent règlement est :

➤ **La zone N et les secteurs de zone Ne, Nh, Nj, Nl et Nv**

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un secteur Nh, correspondant à un secteur bâti habité, situés à l'écart du village (habitat isolé) ;
- un secteur Nj, correspondant à des jardins à préserver et à mettre en valeur, situés à l'arrière de la zone urbaine (les abris de jardin y sont autorisés) ;
- un secteur Ne, correspondant à un secteur réservé à des aménagements publics ;
- un secteur Nl correspondant au site de loisirs et de sport de la commune, pouvant accueillir du stationnement ;
- un secteur Nv, réservé aux vergers à préserver.

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 dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

Le territoire communal de Chailly-lès-Ennery est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le fascicule édité par l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR) permet de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Dans les zones d'aléas moyens, la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 au minimum (norme NF P 94-500) doit être réalisée avant toute construction.

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

Rappel :

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

ARTICLE UA 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites :

1. Les exploitations forestières.
2. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

1. Sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
 - les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
 - de bureaux,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que les constructions n'accueillent pas de terrain de camping ou de caravanes.

- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons, cochons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

- Les exploitations à usage agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2. Sont admises sous conditions, les installations suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et ne dépassant pas 1 mètre.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Les autres constructions (annexes) et les extensions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.
2. 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.
3. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres ou lorsqu'il est situé à l'angle de deux rues, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.
3. Dans le cas d'un terrain qui présente une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison de 2 mètres de hauteur minimum.
Le retrait par rapport à l'autre limite (ou les autres limites) devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette distance peut être portée à 4 mètres lorsque la façade comporte des vues.
4. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux autres limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres. Cette distance peut être portée à 4 mètres lorsque la façade comporte des vues. Néanmoins, pour les constructions ou parties de la construction dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4,00 mètres, l'implantation en limite est autorisée.
5. Pour les abris de jardins ou garages isolés, ce recul minimum peut être porté à 1,00 mètre.
6. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres, en tout point.
Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres à la faîtière.
2. Dans tous les cas, la hauteur de la construction principale projetée ou de son extension ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
3. Dans le cas particulier de l'extension contigüe, latérale ou arrière, d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtière ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtière ou acrotère) de la construction existante.
Une extension "latérale ou arrière" s'oppose à la façade sur rue de la construction.
4. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
5. 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.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

1. 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.
 2. 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*)

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : rouge, brune ou ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas et abris piscine
- Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension 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 ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Les pigeons sur rue sont proscrits sauf à l'angle de 2 voies.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade côté voie publique.
- En façade(s) sur rue :
 - Les percements devront être plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages, des petites fenêtres de combles/grenier et des fenêtres de toit.
 - Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment du centre ancien, les percements en façade sur rue devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
 - Autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement.

d) Éléments techniques

- Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible.

e) Clôtures

- Les espaces non construits à l'avant des constructions (usoirs privés existants) devront rester libres de toute construction, mur, muret ou clôture.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les clôtures entre limites séparatives sont limitées à 2 mètres de hauteur.

- Les murs latéraux et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

f) 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 1 mètre au-dessus ou 0,50 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel.

- g)** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage 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.

Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement 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.

IV - Concernant les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement par le symbole ✱ de couleur noire : les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) identifiés sur le document illustré joint en annexes du PLU, sont à conserver. Leur destruction est interdite.

ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles ✱ de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE UA 6 : 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) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- logement	1 emplacement par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour une capacité de 2,5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 150 m ²	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ² de surface de plancher

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 :

- 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.
- 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 0,5 m² minimum par logement.
 - 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, ...).

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**I - Accès**

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.
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.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres.
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 (diamètre minimum de l'aire de retournement de 20 mètres).
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 UA 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I - Eau potable**

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

II - Assainissement**a) Eaux usées**

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

b) Eaux pluviales

1. 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).
2. 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 et s'il est de capacité suffisante. À défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Électricité - Téléphone – Télédistribution – communication numérique

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
3. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

ZONE UB

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

Le territoire communal de Chailly-lès-Ennery est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le fascicule édité par l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR) permet de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Dans les zones d'aléas moyens, la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 au minimum (norme NF P 94-500) doit être réalisée avant toute construction.

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

Rappel :

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

ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites :

1. Les exploitations forestières.
2. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

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

1. Sont admises sous conditions, les constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
 - les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire),
 - de bureaux,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que les constructions n'accueillent pas de terrain de camping ou de caravanes.
 - Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons, cochons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

2. Sont admises sous conditions, les installations suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et ne dépassant pas 1 mètre.
- les aires de stationnement ouvertes au public (au moins dix unités), à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La façade principale de la construction doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou privés ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. 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.
3. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
4. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
5. Cas des cours d'eau : 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.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres lorsque la façade comporte des vues principales.
Rappel : La hauteur sous égout est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
2. Les abris de jardins seront implantés soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cas des cours d'eau : 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.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres, en tout point. Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres à la faîtière.
2. Dans le cas particulier de l'extension contiguë, latérale ou arrière, d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
Une extension "latérale ou arrière" s'oppose à la façade sur rue de la construction.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
4. 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. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

1. 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.
 2. 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*)
3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : rouge, brune ou ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas et abris piscine
- Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension 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 ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.
- L'aménagement de deux étages de combles est interdit.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade côté voie publique.
- En façade(s) sur rue :
 - Les percements devront être plus hauts que larges, à l'exception des portes de garage, des petites fenêtres de combles/grenier et des fenêtres de toit.
 - Autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement.

d) Éléments techniques

- Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible.

e) Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par des murs bahuts surmontés ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne dépassant pas 1,50 m. L'ensemble devra être en harmonie avec les matériaux de l'environnement urbain.
 - soit par des haies vives ne dépassant pas 2,00 m accompagnées ou non d'un grillage. Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les clôtures entre limites séparatives sont limitées à 2 mètres de hauteur.
- Les murs latéraux et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

f) 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 1 mètre au-dessus ou à 50 cm en-dessous du niveau du terrain naturel.

g) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage 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.

Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement 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.

IV - Concernant les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur noire : les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) identifiés sur le document illustré joint en annexes du PLU, sont à conserver. Leur destruction est interdite.

ARTICLE UB 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.
3. Pour chaque terrain à construire : au moins 20 % de la surface de la parcelle ne sera pas imperméabilisée.
4. En cas de projet de lotissement, cette disposition ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Les aires collectives de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
6. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles * de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 6 : 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) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- maison individuelle	3 emplacements par logement dont 2 extérieurs
- logement collectif de moins de 50 m ²	1 emplacement
- logement collectif au-delà de 50 m ²	2 emplacements
- logement collectif au-delà de 90 m ²	3 emplacements
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour une capacité de 2,5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
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 :
 - 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.
 - 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 1 m² minimum par logement.
 - 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, ...).

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**I - Accès**

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.
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.
3. La création d'accès individuels nouveaux sur des routes départementales hors agglomération est interdite.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée et comporter au moins un trottoir. Dans le cas des voies à sens unique, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise dont 3,5 mètres de chaussée et comporter au moins un trottoir. Ces règles s'appliquent également aux voiries privées desservant plus de 2 lots.
3. Les voies nouvelles privées ou publiques en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 2 lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (diamètre minimum de l'aire de retournement de 20 mètres).
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 UB 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I - Eau potable**

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

II - Assainissement**a) Eaux usées**

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

b) Eaux pluviales

1. 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).
2. 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 et s'il est de capacité suffisante. À défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Électricité - Téléphone – Télédistribution – communication numérique

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
3. 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 AGRICOLES

ZONE A

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

Sont 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.

La zone A comprend un secteur de zone Aa inconstructible.

Le territoire communal de Chailly-lès-Ennery est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le fascicule édité par l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR) permet de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Dans les zones d'aléas moyens, la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 au minimum (norme NF P 94-500) doit être réalisée avant toute construction.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ; les clôtures agricoles ne sont pas concernées.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

Dans la zone A :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
2. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100m des autres bâtiments de l'exploitation agricole. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction d'habitation.
3. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,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, et concernant l'artisanat plus particulièrement la création de laboratoires de

transformation et d'espace de vente directe des produits fabriqués sur place ou à proximité, sous condition de l'application des mêmes règles d'installation et d'exploitation des activités auxquelles sont soumises les activités artisanales (art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime).

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés et à plus de 200 mètres des limites d'exploitation du centre d'enfouissement technique de Flévy pour les constructions à usage d'habitation.
7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade principale de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10,00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées 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.
2. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - pour la R.D.2 : 30 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie ;
 - pour la RD 52 : 30 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Cas des cours d'eau : 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.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Rappel : La hauteur sous égout est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
2. Cas des cours d'eau : 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. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës et non liées à un usage agricole doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

4 – Hauteur des constructions

1. Pour les constructions d'habitation :
 - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres à la faîtière ou 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
 - Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement. La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la construction entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le faitage ou l'acrotère.
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.
3. Pour les constructions agricoles :
 - La hauteur maximale de la construction projetée (hors silos et autres installations techniques) est fixée à 12,00 mètres à la faîtière ou 9,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (hors annexes agricoles et piscines) est limitée à 20m² par unité foncière.

ARTICLE A 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. 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.
2. 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*)
3. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.
 4. Les nouvelles constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter. L'implantation des constructions en ligne de crête du relief est proscrite sauf si des raisons techniques particulières la nécessite.
 5. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sauf lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire au bon déroulement de l'activité enclose. Les clôtures sont à claire voie et constituées de grillage ou de fil de fer monté entre potelets métalliques ou en bois sauf lorsque l'activité enclose nécessite un autre type de disposition. Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
 6. Les matériaux de couverture d'aspect brillant sont interdits.
 7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
 8. La destruction des éléments du paysage 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.
 9. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement 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 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions d'habitation :
 - Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
 - On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.
2. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles * de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
3. Espaces boisés classés :

- 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.
- Sauf exception mentionnées à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

4. Les structures végétales existantes (arbres, haies...) doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

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

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

I - Accès

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.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables (sauf en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments existants), les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. La création d'accès individuels nouveaux sur des routes départementales hors agglomération est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles agricoles.
4. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 6,00 mètres.
3. Les pistes cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.
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 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

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.

II - Assainissement**a) Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

b) Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et/ou la récupération) est donc privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.
2. Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration et/ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain (y compris les branchements individuels).

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIÈRES**

ZONE N

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

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N comprend également les secteurs de zone suivants :

- un secteur Nh, correspondant à un secteur bâti habité, situé à l'écart du village (habitat isolé) ;
- un secteur Nj, correspondant à des jardins à préserver et à mettre en valeur, situés à l'arrière de la zone urbaine (les abris de jardin y sont autorisés) ;
- un secteur Ne, correspondant à un secteur réservé à des aménagements publics ;
- un secteur Ni correspondant au site de loisirs et de sport de la commune, pouvant accueillir du stationnement ;
- un secteur Nv, réservé aux vergers à préserver.

Le territoire communal de Chailly-lès-Ennery est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le fascicule édité par l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR) permet de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Dans les zones d'aléas moyens, la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 au minimum (norme NF P 94-500) doit être réalisée avant toute construction.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles visées à l'article N 2, sont interdites.

ARTICLE N 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**Dans la zone N et les secteurs de zone Nh, Nj, Ne et NI :**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (au moins dix unités), à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur Nh, pour les constructions existantes :

- Les annexes et dépendances, dans le respect des articles N3 et N4.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'extension mesurée 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. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.
- La reconstruction en surface et volume à l'identique des bâtiments existants en cas de sinistre.

Dans les secteurs Nj et Nv :

- Les abris de jardin, dépendances et annexes des constructions existantes sur la même unité foncière dans les conditions définies aux articles N3 et N4.

Dans le secteur NI :

- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobilier urbain, panneaux, signalétique, citystade ...).
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'extension mesurée 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. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante. De plus, les adaptations, réfections ou extensions limitées possibles pour les constructions existantes sont conditionnées par des travaux de réduction de vulnérabilité en cas de proximité avec le cours d'eau.

Dans la zone N :

- Les constructions liées à l'exploitation de la forêt et à la chasse.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées 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.
2. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- pour les R.D.52 et R.D. 2 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Cas des cours d'eau : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. 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 sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Rappel : La hauteur sous égout est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
2. Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
2. 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.
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.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4– Emprise au sol

1. En secteur de zone Nh : l'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est fixée à 20 m².
2. En secteur de zone Nj et Nv : l'emprise au sol maximale cumulée des abris de jardin, dépendances et annexes des constructions existantes est fixée à 20 m² par unité foncière.
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. Dans la zone N et en secteurs de zone Ne et NI : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 m².
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (cf. Annexes du règlement)
5. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.
6. Les nouvelles constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter. L'implantation des constructions en ligne de crête du relief est proscrite sauf si des raisons techniques particulières la nécessitent.
7. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sauf lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire au bon déroulement de l'activité enclose. Les clôtures sont à claire voie et constituées de grillage ou de fil de fer monté entre potelets métalliques ou en bois sauf lorsque l'activité enclose nécessite un autre type de disposition.
8. Les matériaux de couverture d'aspect brillant sont interdits.
9. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
10. La destruction des éléments du paysage 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.

11. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement 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 N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. En secteurs Nh :

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.

2. Dans la zone N et tous les secteurs :

- Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles * de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les documents graphiques du règlement.
- Espaces boisés classés :
 - 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.
 - Sauf exception mentionnées à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Dans le secteur Nv :

La suppression d'arbres fruitiers existants devra être compensée par des plantations nouvelles d'arbres fruitiers.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

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

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

I - Accès

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.
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.
 3. La création d'accès individuels nouveaux sur des routes départementales hors agglomération est interdite.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 6,00 mètres.
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

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.

II - Assainissement

a) Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

b) Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et/ou récupération) est donc privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.
2. Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration et/ou récupération des eaux de pluie, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

TITRE V : 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.

À 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."

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."

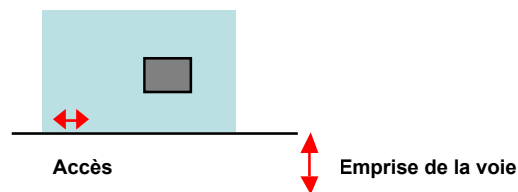
4. GLOSSAIRE

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.

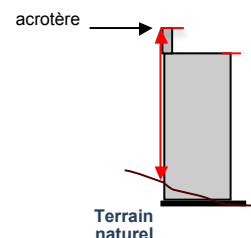
L'accès peut également séparer deux propriétés privées.



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).



Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Annexes

Sont considérés comme annexes, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale.

Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ...

Les annexes sont situées sur le même terrain que la construction principale ; elles peuvent être implantées isolément (annexes non attenantes) ou accolées (annexes attenantes) sans être intégrés à la construction principale (pas de continuité ou de communication directe).

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie... (liste non exhaustive).

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.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

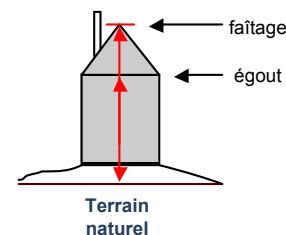
Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

Égout

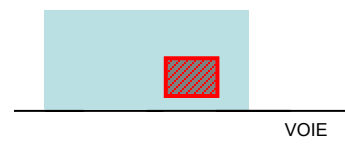
L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

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.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF, ...).

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, ...).

Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

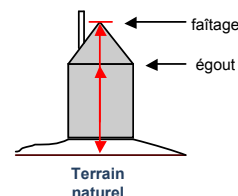
En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

Façade principale :

Il s'agit de la façade donnant sur la rue qui porte l'accès automobile à la parcelle (ou la porte d'entrée de la construction en l'absence d'accès automobile).

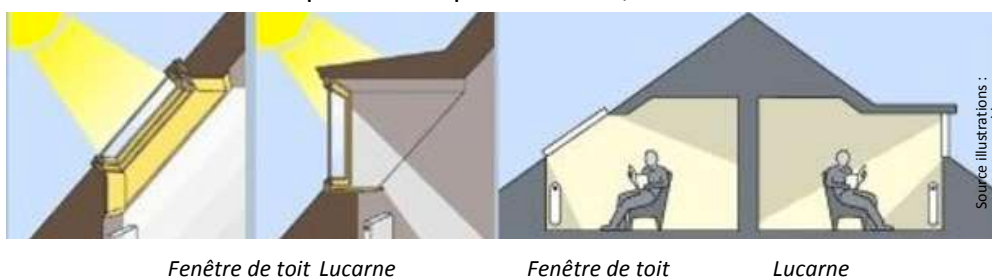
Faîtage

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.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

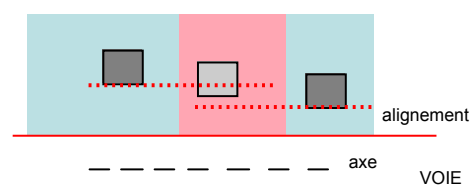


Implantation des constructions

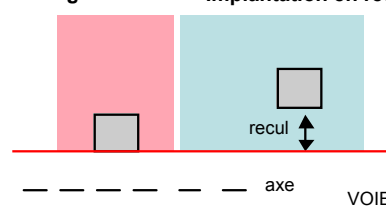
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

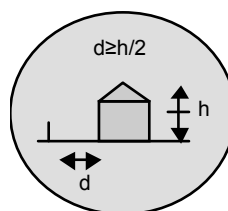
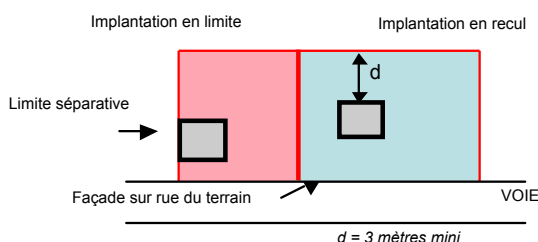


Implantation à l'alignement



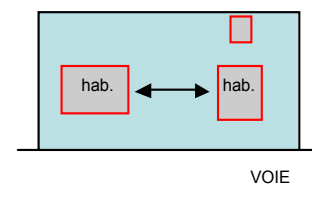
Implantation en recul de l'alignement

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



annexe

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement (cf. Code de l'Urbanisme)

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

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.

Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

5. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Des éléments remarquables du paysage et du patrimoine sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans au 1/5000^e et 1/2000^e) du PLU en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières**.

*cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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."*

*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. (...)"*

Ces éléments correspondent :

- À des éléments du patrimoine naturel
- A des éléments du petit patrimoine de la commune
- A des éléments de façades remarquables. Ces façades sont **soumises à des prescriptions particulières** : certains éléments architecturaux y sont à préserver.

L'intégralité de ces éléments est présentée dans les pages suivantes.

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des façades remarquables à conserver



1. Mairie

rue Principale

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 :

- *Soubassements.*
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte de garage droit.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré en saillie avec date moulurée.

2. Maison de village

rue Principale

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 surmonté d'un tympan mouluré en saillie avec date.



VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des façades remarquables à conserver



3 et 4. Maisons de village mitoyennes

rue Principale

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 en saillie avec date moulurée.



5. Maison de village mitoyenne

rue Principale

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 avec soupiraux marqué par un bandeau le long des appuis de fenêtres au rez-de-chaussée.
- Encadrements de fenêtres droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date moulurée.

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des façades remarquables à conserver



6. Maison de village mitoyenne

rue du Moine

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 droit et en saillie sur la travée de la porte d'entrée.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré en saillie.



7. Maison de village mitoyenne

rue du Moine

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.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date moulurée.

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des façades remarquables à conserver



8. 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 droits.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date moulurée.



9. Maison de village mitoyenne

rue Principale

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 avec appuis en saillie.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date moulurée.

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des façades remarquables à conserver



10. Maison de village mitoyenne

Ruelle des vignes

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 porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date moulurée.



11. Maison de village mitoyenne

Place de l'église

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.
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan en saillie avec date sur clef.

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des éléments remarquables bâtis à conserver



1 - Lavoir



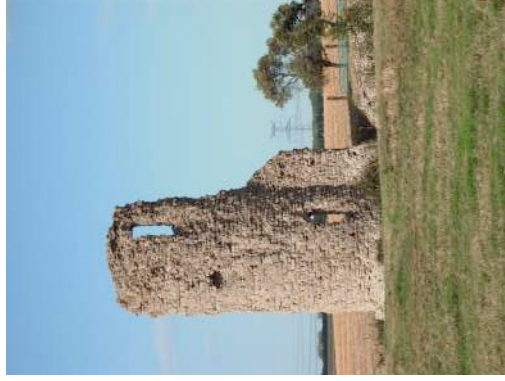
2 - Oratoire



3 - Eglise



5 – Croix de fer



6 - Vestige du château des
templiers : donjon ovale



7 – Monument aux
morts

4 - Calvaire

VILLAGE DE CHAILLY-LES-ENNERY

Descriptif des éléments remarquables naturels à conserver



Végétation sur le tracé de l'ancienne voie ferrée



Ripisylve



Ripisylve

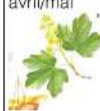
6. GUIDE DES ESSENCES LOCALES DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LORRAINE



ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> 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 <i>Sorbus torminalis</i> 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 <i>Alnus glutinosa</i> 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 <i>Betula pendula</i> 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 <i>Prunus padus</i> 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

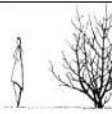
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE		FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver		ailé en grappes septembre – octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> 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 <i>Acer campestre</i> 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 <i>Acer platanoides</i> 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 <i>Acer pseudoplatanus</i> 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 <i>Fraxinus excelsior</i> 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 <i>Fagus sylvatica</i> 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. Crée beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> 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 <i>Populus tremula</i> 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 <i>Pyrus pyraster</i> 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 <i>Malus sylvestris</i> 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	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> 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 <i>Salix caprea</i> 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 <i>Salix caprea</i> 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 <i>Salix purpurea</i> 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 <i>Salix viminalis</i> 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 oiseaux <i>Sorbus aucuparia</i> 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	FRUIFICATION	REMARQUES
	Sorrier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornues : 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 <i>Tilia platyphyllos</i> 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 <i>Frangula alnus</i> 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 <i>Cornus mas</i> 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 <i>Cornus sanguinea</i> 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 <i>Rosa canina</i> 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	FRUIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> 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 <i>Rubus idaeus</i> 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 <i>Evonymus europaeus</i> 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 <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocaillieux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Plein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> 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 <i>Ilex aquifolium</i> 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 <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, 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 <i>Rhamnus catharticus</i> 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 <i>Corylus avellana</i> 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 <i>Prunus spinosa</i> 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 <i>Sambucus nigra</i> 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 <i>Ligustrum vulgare</i> 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 ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> 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 <i>Viburnum opulus</i> 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