

La zone correspond aux villages anciens de Saint Amand et Saint Georges.

RAPPELS**ARTICLE 0****0.1 Périmètre de nuisance sonore**

Néant.

0.2 Permis de démolir

En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par le symbole $\Delta\Delta\Delta$, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

0.3 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.4 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**ARTICLE I**

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage

- industriel,
- d'entrepôts commerciaux dans les conditions visées à l'article 2
- agricole autre que : l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité de la présente révision du P.L.U.

1.2 Les carrières**1.3 Les installations classées soumises à autorisation****1.4 Les caravanes isolées stationnées durant plus de trois mois et visibles depuis le domaine public****1.5 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.****1.6 Les habitations légères de loisirs.****1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.****1.8 Les installations et travaux divers suivants :**

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- Les garages collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

1.9 Les dépôts de matériaux en vrac, à l'air libre.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**ADMISES SOUS CONDITIONS****ARTICLE 2**

- Sont admises dans cette zone toutes utilisations et occupations du sol non citées à l'article UA.1.
- les entrepôts commerciaux de moins de 100m² directement liés à une activité autorisée dans la zone
- les abris de jardins, annexes, dépendances et bâtiments agricoles à usage familial, dans les conditions visées aux articles 9 et 10

ACCÈS ET VOIRIE**ARTICLE 3**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans la limite de la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. 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.

4.2.3 Plan de zonage d'assainissement

Lorsque le plan de zonage d'assainissement sera approuvé, ses dispositions s'imposeront aux articles ci-dessus.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés en façade sous les toitures, sauf en cas d'impossibilité technique.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 5

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 6

6.1 Cas général

La façade principale des constructions nouvelles doit être implantée soit :

- sur la limite figurant aux documents graphiques figurée par le symbole $\Delta\Delta\Delta$,
- ou à défaut, en limite du domaine public. Cette règle d'implantation obligatoire s'impose à toutes les façades sur rue d'une même construction.
- les constructions principales édifiées en second rang d'urbanisation sont interdites

6.2 Entre l'alignement des voies et l'alignement des façades

Toute occupation ou utilisation est interdite au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement.

6.3 Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de la voie automobile dès lors qu'elles sont situées en arrière de la construction principale. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles d'alignements applicables aux constructions principales.

6.4 Cas particulier des édifices à caractère monumental recevant du public : église, mairie, école, salle des fêtes, ...

Pas de prescription.

6.5 Pour les bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, les extensions et transformations sont autorisées à condition qu'elles ne s'écartent pas plus de ces dernières que les constructions actuelles.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES****ARTICLE 7****7.1 Constructions principales****7.1.1 Unité foncière d'une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres:**

La façade doit être implantée de limite séparative à limite séparative

7.1.2 Unité foncière d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres:

- La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins.
- S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

7.2 Constructions en arrière de l'unité foncière

Si la construction située en façade de l'unité foncière est implanté en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions en arrière de l'unité foncière doivent être implantées par rapport aux-dites limites avec un retrait au moins égal à celui de la construction située en façade.

7.3 Constructions annexes

Par rapport à chaque limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être implantée :

- soit contiguë à la limite
- soit de telle façon qu'elle se trouve en recul de la limite séparative d'une distance d'au moins 3 mètres.

7.4 Cas particuliers des perrons, terrasses non couvertes et marches d'escalier, édifices à caractère monumental recevant du public.

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE****ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL**ARTICLE 9****9.1 Cas général :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.
- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² à la date d'opposabilité du PLU
- Aux constructions à usage agricole

Risques miniers

La commune de Saizerais est concernée par les risques miniers. Les zones concernées sont représentées sur une carte annexe au zonage jointe au dossier de PLU.

Les risques touchent la zone A et le secteur Np.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**ARTICLE 10****10.1 Cas général****10.1.1 Entre deux constructions dont les égouts de toiture sont au même niveau et en extrémité d'alignement**

L'égout de toiture s'aligne à la hauteur des égouts de toiture voisins.

10.1.2 Entre deux constructions dont les égouts de toiture ne sont pas au même niveau

L'égout de toiture se place :

- soit à l'existant,
- soit au même niveau que l'égout de toiture voisin le plus haut ou le plus bas
- soit entre les deux égouts de toiture voisin.

Dans tous les cas la hauteur de construction ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

10.1.3 Hauteur totale

Dans tous les cas ,la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du domaine public et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

La hauteur à l'égout de toiture se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale et point le plus haut du fil d'eau principal de l'égout de toiture.

10.3 Cas particulier des infrastructures

Les infrastructures ne sont pas soumises aux prescriptions de hauteur.

ASPECT EXTÉRIEUR**ARTICLE 11**

A titre indicatif, un nuancier de couleurs est annexé au PLU.

11.1 Façades sur rue**11.1.1 Éléments interdits en façade :**

- Les balcons,
- Les retraits de façades d'un étage sur l'autre,
- Les pavés translucides
- Les antennes paraboliques.

11.1.2 Enduits

- Les murs devront être recouvert d'enduit traditionnel à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.
- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution non enterrés seront agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

11.2 Ouvertures

11.2.1 Ouvertures en toiture

Les surélévations partielles de toitures, les lucarnes et les "chiens-assis" sont interdits. Les aménagements de combles ne devront pas créer de saillies sur les toitures, à l'exception des flamandes.

11.2.2 Ouvertures en façades

Les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existantes dans le village lorrain traditionnel et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales plus hautes que larges (proportion : environ 1 de large x 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garage, aux oeils de boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles existant dans le village.

11.2.4 La pose de caissons de volets roulants en extérieur est interdite.

11.2.3 Matériaux

Les encadrements en pierre de taille ainsi que les parties voutées doivent être conservés en place ou réutilisés. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée et nettoyée sans être peinte.

11.3 Toiture de la construction principale

11.3.1 Géométrie

Le faîtage doit être placé parallèlement à la rue. Dans le cas d'une maison située à l'angle de deux rues, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des deux rues.

La toiture est à deux pans, ce dispositif pouvant être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

La pente des toitures sera comprise entre 45 % et 55 % ou entre 25,2° et 27,8°.

11.3.2 Matériaux

Les matériaux de toiture présenteront la coloration et l'aspect rouge de la terre cuite traditionnelle.

11.4 Abords et constructions annexes

11.4.1 Constructions annexes

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les annexes, dépendance, abris de jardin et bâtiments agricoles à usage familial sommaires réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf s'ils présentent l'aspect du bois.

11.4.2 Edifices techniques et coffrets divers

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (télédistribution, etc.) doivent être intégrés aux constructions existantes lorsque cela est techniquement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie de plus de 10cm par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

11.4.3 Les clôtures en limite du domaine public

Les clôtures lorsqu'elles existent doivent occuper toute la largeur de façade laissée libre. Elles doivent être opaque, d'une hauteur minimum de 1,50 mètres dans les secteurs concernés par les $\Delta\Delta\Delta$.

Dans les autres cas, les clôtures se composeront d'un mur-bahut de 0,60m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble de devant pas dépasser 1,80m.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer doit être réalisé hors des voies publiques.

Les besoins en stationnement sont évalués de la manière suivante :

- 1 place par logement ,
- 1 place par local d'activité

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**ARTICLE 13**

- 13.1 En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- . le symbole  repère la trame végétale à conserver ou à créer. Ces espaces devront être plantés de manière à créer/conserver une haie végétale.
 - . le symbole  repère les éléments du petit patrimoine pour lesquels la démolition et la destruction est interdite. Il est néanmoins toléré de déplacer l'élément du petit patrimoine à condition qu'il reste visible depuis le domaine public
 - . le symbole  repère les murs et murets à conserver et à créer. Ces murs peuvent présenter une ouverture par unité foncière afin de permettre le passage des véhicules. L'ouverture ne pourra excéder 3,50m de large.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 14**

Pas de prescription.