DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-AUX-CHÊNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÉGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de SAINTE-MARIE-AUX-CHÊNES en date du 11 avril 2019.
APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Roger WATRIN

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

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sainte-Marie-aux-Chênes.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles L.151-9 et R.151-9 du Code de l'Urbanisme.

I - 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 qui couvre les centres anciens de la commune et qui comprend principalement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

- **La zone Ub**

Il s'agit de la zone Urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation à vocation essentielle d'habitat.

- **La zone Ue**

Il s'agit d'une zone Urbaine réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs.

- **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone Urbaine réservée essentiellement aux activités économiques.

II - Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

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

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

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

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

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

- **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, à vocation essentielle d'habitat.

- **La zone 1AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Elle comprend le **secteur 1AUxc** correspondant à la Z.A.C Champelle.

III - Les zones agricoles (dites "zones A")

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

Articles R.151-24 et R.151-25 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.

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 agriculteurs et 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 N comporte :

- **un secteur Nj** de protection des jardins et vergers,
- **un secteur Nl** dédié aux installations et constructions "légères" pour les activités de sports et loisirs.
- **un secteur Nh** d'habitat existant isolé.
- **un secteur Ne** dédié à l'implantation d'un cimetière.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 4 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.L.U. doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 5 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n°86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

   - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

   - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m^2 d'emprise sur le reste du territoire communal ».

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.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE Ua 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage :
- d'exploitation forestière ;
- de commerce de gros ;
- d'industrie ;
- 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),

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…)

2. L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il n'y ait pas de terrain de camping ou de caravanes.

3. Les constructions à usage agricole à condition :

a) qu'il s'agisse d'une extension (inférieure ou égale à 300m2 de surface de plancher) à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les extensions des constructions interdites à l'article Ua1, lorsqu'elles sont existantes à la date d'opposabilité du PLU.

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 le document graphique, 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.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

3. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

4. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre, devra être au moins égal à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison (porche…).

2. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

3. Les petits éléments d'architecture en saillie sur la façade de la construction tels que escaliers, perrons, marquises, balcons... ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

5. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres et à R+3 niveaux maximum.

2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. 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. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 25 m^2 par unité foncière bâtie.

2. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m^2.

ARTICLE Ua 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
    - le volume et la toiture,
    - les matériaux, l'aspect et la couleur,
    - les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
    - l'adaptation au sol.

2. Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres, vérandas et piscine.

3. Toiture :
- Les égouts de toits et faîtages principaux seront parallèles aux voies de desserte, ou bien suivant l'orientation du bâti environnant.
- Les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue.
- Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.
- Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et les paraboles perceptibles depuis la voie publique.

4. Murs et façades :
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, agglomérés divers...) est interdit.
- Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres de taille originellement destinées à l'être.

- Les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect et leur matériau d'origine.
- Les couleurs et les enduits des murs et façades seront les couleurs traditionnellement employées dans la région : couleur des pierres, de la chaux, des sables...
- Les couleurs et les enduits des murs et façades des différentes constructions seront harmonisés entre eux, excepté pour les annexes traitées dans le paragraphe 6.
- Les murs pignons des constructions voisines dégagées par le projet doivent être traitées par le pétitionnaire avec des matériaux s'harmonisant avec les différentes façades.

5. Percements :
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les percements anciens seront conservés et si possible restaurés.
- Les volets en façade sur rue seront à battants. Toutefois, des volets roulants pourront y être ajoutés.
- Les volets roulants avec caissons disposés à l'extérieur sont interdits en façade sur rue.

6. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :
- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m^2 seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m^2 seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings...).

7. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

8. Concernant les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte : 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 ou à rétablir.

9. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE Ua 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole OOOO devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ua 6 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
   - logement — 1 emplacement
   - hôtel — 1 emplacement par chambre
   - restaurant — 1 emplacement pour 12 m^2 de salle.
   - commerce supérieur à 100 m^2 de la surface de vente — 1 emplacement pour 40 m^2
   - salles de cinéma, réunions, spectacles — 1 emplacement pour 10 places
   - bureau — 1 emplacement pour 30 m^2
   - hôpital, clinique — 1 emplacement pour 5 lits
   - maison de retraite — 1 emplacement pour 10 lits
   - artisanat — 1 emplacement pour 50 m^2
   - atelier automobile — 1 emplacement pour 50 m^2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
   - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

   Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement au titre des obligations visées ci-dessus, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

   Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article en vigueur les dispositions contenues dans le P.L.U. relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1 m^2 minimum par logement.

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement accueillant 4 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la

surface de plancher est inférieure à 100 m^2).

- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement accueillant 2 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2).

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, **…**).

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ua 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - 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 – 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 en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE Ua 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Eau potable

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Le constructeur doit, en outre, se référer au règlement sanitaire départemental et aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

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.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

La zone est également concernée par la présence de cavités. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE Ub 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage :
- d'exploitation forestière ;
- de commerce de gros ;
- d'industrie ;
- 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 restauration,
- de bureaux,
- d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma.

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…)

2. L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il n'y ait pas de terrain de camping ou de caravanes.

3. Les constructions à usage agricole à condition :

a) qu'il s'agisse d'une extension (inférieure ou égale à 300m2 de surface de plancher) à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les extensions des constructions interdites à l'article Ub1, lorsqu'elles sont existantes à la date d'opposabilité du PLU.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve d'un recul minimum de 6 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

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. Sauf dispositions inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Hors agglomération, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

3. Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées, cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions donnant sur la voie qui ne supporte pas l'accès véhicules des constructions.

4. La façade sur rue des constructions doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies suivantes :

- rue des Fauvettes,
- rue des Mimosas,
- rue des Muguets.

5. 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.

6. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

7. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les petits éléments d'architecture en saillie sur la façade de la construction tels que escaliers, perrons, marquises, balcons... ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.

3. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

4. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. Toutefois, en cas de reconstruction d'un bâtiment, la hauteur maximale de la construction pourra être projetée à sa hauteur initiale.

2. Pour les constructions annexes et garages non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
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. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale (hors piscine) est fixée à 25 m^2 par unité foncière bâtie.

3. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m^2.

ARTICLE Ub 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé ou brun sont acceptées.

4. Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres, vérandas et piscine.

5. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile.

- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m2 seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m2 seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings...).

6. Les clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.
- Tout autre type de clôtures sur rue, notamment les clôtures pleines, ne pourront être autorisées que l orsqu'elles répondent à une nécessité ou une utilité tendant à la nature de l'occupation du sol et ne dépassant pas une hauteur maximum d'1,50 mètres.

7. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis

le domaine public.

8. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE Ub 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole OOOO devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ub 6 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement de moins de 50m2 — 1 emplacement
- logement de 50 m2 ou plus — 2 emplacements

- hôtel — 1 emplacement par chambre
- restaurant — 1 emplacement pour 12 m^2 de salle.
- commerce supérieur à 100 m^2 de la surface de vente — 1 emplacement pour 40 m^2
- salles de cinéma, réunions, spectacles — 1 emplacement pour 10 places
- bureau — 1 emplacement pour 30 m^2
- hôpital, clinique — 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite — 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat — 1 emplacement pour 50 m^2
- atelier automobile — 1 emplacement pour 50 m^2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement au titre des obligations visées ci-dessus, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article en vigueur, les dispositions contenues dans le P.L.U. relatives à la réalisation d'aires de

stationnement, s'appliquent.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1 m^2 minimum par logement.
- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement accueillant 4 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement accueillant 2 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2).
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, **…**).

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ub 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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.

Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD. Ceci ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.

2 – 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 en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE Ub 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Eau potable

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Le constructeur doit, en outre, se référer au règlement sanitaire départemental et aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE Ue

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.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE Ue 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage :
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie ;
- l'entrepôt.

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

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

- d'habitation,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'artisanat et commerce de détail,
- de restauration,
- de bureaux,
- d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma.

à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ue 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE Ue 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres, vérandas et piscine.

ARTICLE Ue 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE Ue 6 – STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement des véhicules et des vélos doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - 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. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD. Ceci ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.

2 – 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 en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE Ue 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

ZONE Ux

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.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE Ux 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions à usage :
   - Hébergement hôtelier et touristique ;
   - les exploitations agricoles et forestières.

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

1. Sont admises sous conditions, les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient rattachées au volume des constructions d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être rattaché au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses…) ou aux nuisances (bruit, poussières…).

2. Les extensions des constructions interdites à l'article Ux1, lorsqu'elles sont existantes à la date d'opposabilité du PLU.

3. Les décharges lorsqu' elles ont vocation à stocker les déchets inertes.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article Ux2.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau et sous réserve du respect de l'article Ux2.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ux 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci- après :
- R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE Ux 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et de qualité architecturale que la façade principale.
- Un soin particulier doit être apporté aux façades donnant sur l'A.4.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,

agglomérés divers...) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade et leur mise en œuvre doivent être choisi de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

3. Ajouts et bâtiments annexes :
- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux similaires ou compatibles en couleur et en aspect avec ceux du bâtiment principal.

4. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE Ux 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

ARTICLE Ux 6 – STATIONNEMENT

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

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ux 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 – 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.

2 – 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 en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE Ux 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire. Les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales transitant par un parking devront subir un traitement de déshuilage avant rejet dans le réseau public.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE 1AU

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.

La zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il convient de s'y référer lors de l'aménagement de la zone (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites :
Les constructions à usage :

- d'exploitation forestière ;
- de commerce de gros ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt.

ARTICLE 1AU 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 restauration,
- de bureaux,
- d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma.

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

2. L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il n'y ait pas de terrain de camping ou de caravanes.

3. Les extensions des constructions interdites à l'article 1AU1, lorsqu'elles sont existantes à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées, cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions donnant sur la voie qui ne supporte pas l'accès véhicules des constructions.

3. 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.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

5. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles, 12 mètres pour les immeubles collectifs.

2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. 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. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

5 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 45% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale (hors piscine) est fixée à 25 m^2 par unité foncière bâtie.

3. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m^2.

ARTICLE 1AU 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite.

4. Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres, vérandas et piscine.

5. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings...).

6. Les clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.
- Tout autre type de clôtures, notamment les clôtures pleines, ne pourront être autorisées que lorsqu'elles répondent à une nécessité ou une utilité tendant à la nature de l'occupation du sol et ne dépassant pas une hauteur maximum d'1,50 mètres.

7. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

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

ARTICLE 1AU 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement de plus de 12 places doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

2. Dans tous les cas, les plantations minimum suivantes seront exigées :
- par construction individuelle : 3 arbres de haute tige ou 6 arbustes ;
- par logement collectif : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes ;
- par tranche de 50m2 de bureau, commerce ou équipement : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes.

3. La localisation des espaces verts devra être compatible avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 6 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement de moins de 50m2	2 emplacements
- logement de 50 m2 ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m^2 de salle.
- commerce supérieur à 100 m^2 de la surface de vente	1 emplacement pour 40 m^2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureau	1 emplacement pour 30 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m^2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Dans les lotissements et les groupes d'habitations, des aires de stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des visiteurs seront réalisées sur les voies ouvertes à la circulation générale.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement au titre des obligations visées ci-dessus, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article en vigueur, les dispositions contenues dans le P.L.U. relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1 m^2 minimum par logement.
- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement accueillant 4 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement accueillant 2 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2).
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature, **…**).

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 – 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 carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2 – Voirie

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 doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Eau potable

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire. Les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE 1AUx

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.

Elle comprend **le secteur 1AUxc** correspondant à la Z.A.C. Champelle. Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone 1AUx fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il convient de s'y référer lors de l'aménagement de la zone (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1AUx 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions à usage :
- d'exploitations agricoles et forestières,
- d'hébergements hôteliers et touristiques,
- de cinéma,
- de centre de congrès et d'exposition.

En plus, dans la zone 1AUxc, la restauration et le commerce de détail sont inerdits.

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

1. Sont admises les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient rattachées au volume des constructions d'activité, et intégrées au volume des constructions d'activités en secteur 1AUxc.

2. Les décharges lorsqu'elles ont vocation à stocker les déchets inertes.

3. Les extensions des constructions interdites à l'article 1AUx1, lorsqu'elles sont existantes à la date d'opposabilité du PLU.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article 1AUx2.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUx 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci- après :

- Autoroute A.4 : 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie pour l'habitation, 40 mètres comptés depuis l'axe de la voie pour les autres constructions,
- R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Hors agglomération, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

3. En secteur 1AUxc : les constructions devront s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction est fixée à 20 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.

2. En secteur 1AUxc : la hauteur de chaque construction doit tenir compte de sa situation dans la topographie générale du site et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres bâtiments voisins.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUx 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que les percements et les balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et de qualité architecturale que la façade principale.
- Un soin particulier doit être apporté aux façades donnant sur l'A.4.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade et leur mise en œuvre doivent être choisi de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

3. Ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux similaires ou compatibles en couleur et en aspect avec ceux du bâtiment principal.

4. Installations techniques :

- Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans le bâtiment. Dans le cas contraire, elles doivent être traitées dans la composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

5. Enseignes :

- Les enseignes doivent respecter les dispositions réglementaires issues du décret n°82-211 du 24 février 1982.

6. Clôtures en secteur 1AUxc :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur totale. Elles seront réalisées :

- soit par un muret de 0,40 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage métallique rigide de ton vert ou bleu, doublé d'une haie végétale vive ;
- soit par un grillage métallique rigide de ton vert ou bleu, doublé d'une haie végétale vive.

- Sur justifications, tant en hauteur de muret qu'en hauteur totale de clôture, des dépassements pourront être autorisés avec accord de la commune et de la Communauté de Communes (cas de murets marquant une entrée ou supportant le nom ou le signe distinctif de la société, clôture répondant à des besoins de sécurité, ...).
- les bâches en clôture sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUx.

7. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…). Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUx 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

2. Les aires de stockage et de dépôts à l'air libre devront être dissimulées par des végétaux et traitées avec soin, notamment celles perceptibles depuis l'A.4 et la R.D.181a.

ARTICLE 1AUx 6 – STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement réservées aux véhicules et aux vélos doivent être suffisants pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUx 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - 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. Aucun nouvel accès ne doit être créé sur la R.D.181a.

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

4. Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation « Zone d'activité économique».

5. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD. Ceci ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.

2 – 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 doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

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.

4. Les voies nouvelles (les principes de tracé) devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement « ZAC Champelle ».

ARTICLE 1AUx 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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 de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire. Les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau

public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales transitant par un parking devront subir un traitement de déshuilage avant rejet dans le réseau public.

3 – Électricité et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles installations de distribution électrique, de très haut débit, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

En cas de modification des réseaux, l'enfouissement devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques.

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

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

Rappel :

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise 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

1. Sont admises sous conditions :

    1. Les constructions des bâtiments d'exploitation agricole, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole 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 à usage d'habitation et leurs dépendances (y compris les abris de jardin), à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

    3. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions (bâtiment accolé ou contigu à la construction principale) à usage d'habitation à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..

    4. La construction et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités d'artisanat et commerce de détail et de l'hébergement (tourisme à la ferme, transformation de produits fermiers, activités d'élevage équin…), à condition que ces activités restent compatibles et soient en rapport avec les produits de l'exploitation.

5. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole 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. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

6. Les abris de jardins et autres dépendances non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur une même unité foncière bâtie et qu'ils n'excèdent pas 20m^2 d'emprise au sol.

7. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et un recul minimum de 6 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau.

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 le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci- après :
   - Autoroute A.4 : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ; ce recul s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-6 ne s'applique pas aux constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitations agricoles, aux réseaux d'intérêt public et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

   - R.D.11 – R.D.181 – R.D.181a – R.D.643 : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 7 mètres.

2. Pour les constructions annexes à l'habitation non accolées à cette dernière, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. 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. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction d'habitation est fixée à 25 m^2 par unité foncière bâtie.

2. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m^2.

3. Les abris de jardin non liés à une exploitation agricole ne pourront excéder 20m^2 d'emprise au sol.

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

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.
-

2. Les abris à animaux devront privilégier l'emploi du bois.

3. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

4. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.

5. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9m^2 seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9m^2 seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings...).

6. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…).
Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.
Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire se peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

7. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 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 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉE

1 - 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. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD. Ceci ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.

2 – 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 doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.
Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire. Les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Electricité et réseaux de communications électroniques

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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.

La zone N comporte :

- **le secteur Nj** correspondant à un secteur de jardins.
- **le secteur Nl** correspondant à un secteur de loisirs.
- **le secteur Ne** correspondant à l'implantation d'un cimetière.
- **le secteur Nh** correspondant à un secteur d'habitations non liée à une activité agricole.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

La zone est également concernée par la présence d'une cavité. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Rappel :

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 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 au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

Sont admises sous conditions :

1. En zone N et secteur Nh, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.

2. En secteur Nj, les annexes des constructions existantes (abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur de construction.

3. En secteur Nl, les installations de sports et loisirs, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées (parc de stationnement, aire de jeux et de sports).

4. En secteur Ne, les constructions nécessaires à l'exploitation du cimetière.

5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

7. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier, sous réserve du respect de l'article N2 et sous réserve du respect d'un recul minimum de 6 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau.

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 le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Hors agglomération, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

3. En secteur Nh : pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. ne respectant pas ces dispositions, les extensions seront autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

4. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

3 – Hauteur des constructions

1. En secteur Nh : Pour les constructions annexes à l'habitation non accolées à cette dernière, la hauteur de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Pour les extensions, leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante.

2. En secteur Nj : Les annexes des constructions existantes ne pourront dépasser 2,50 mètres comptés du sol au faîtage.

3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

4 – Emprise au sol

1. En secteur Nh uniquement :
- L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction d'habitation est fixée à 25 m^2 par unité foncière bâtie.

2. En secteur Nj : Les annexes des constructions existantes ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m2.

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

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.
-

2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.

4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :
- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m2 seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.

- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m2 seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings...).

5. En secteur Nh, les clôtures sur rue :
Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.

6. Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques…).
Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.
Les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture devront, autant que faire ce peut, être regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne…). Les systèmes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

7. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole 0000 devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉE

1 - 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. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD. Ceci ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.

2 – 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 doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.
Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

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

2 – Assainissement

1. Eaux usées

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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté en vigueur relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 – Electricité et réseaux de communications électroniques

Concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité http et les ouvrages existants peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ANNEXES
DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-51 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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 L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L230-1 et suivants.

Article L151-41

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 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 L230-2

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 L230-3

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

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas 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 L13-15 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 L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, 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 L230-2.
"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4
Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, 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 L230-3. 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 L230-3.

Article L230-5
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 L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6
Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :
- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables.
b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

3. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixée ou posée au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).
Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) <u>Les parcs résidentiels de loisirs.</u>

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) <u>Les installations et travaux divers.</u>

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m^2 et d'une hauteur excédant 2 mètres.

  Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

ANNEXES

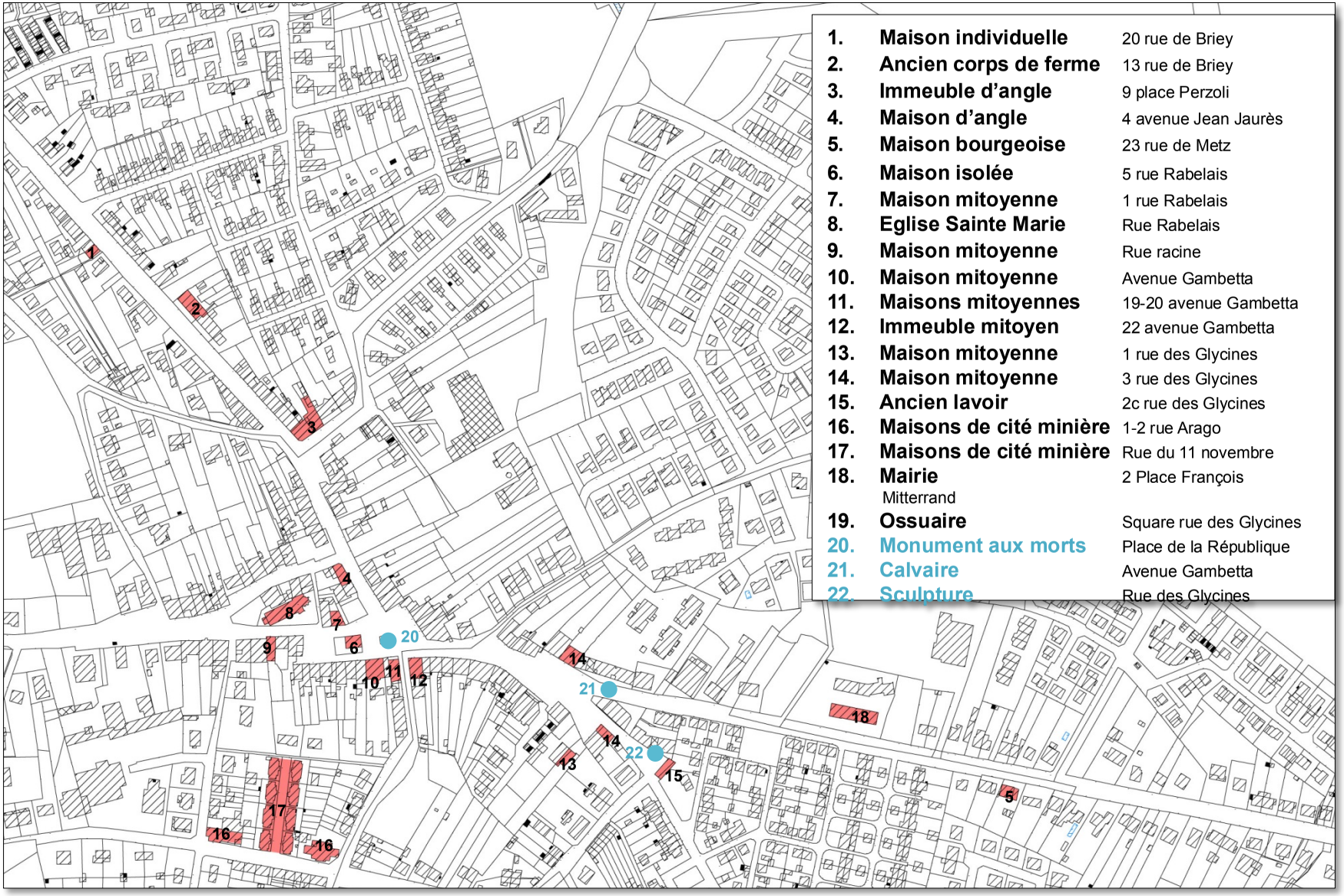
ELÉMENTS ARCHITECTURAUX DES FAÇADES REMARQUABLES DE LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE-AUX-CHÊNES

SAINTE-MARIE AUX CHÊNES

Eléments architecturaux de façades remarquables

SAINTE-MARIE AUX CHÊNES

Situation géographique des éléments remarquables à conserver



SAINTE-MARIE AUX CHÊNES
Descriptif des éléments remarquables à conserver

1. Maison individuelle
20 rue de Briey

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 :
- Composition du rez-de-chaussée de la façade sur rue (soubassement en pierres apparentes, encadrements des fenêtre, porte et cordon)
- Encadrement de fenêtres
- Encadrement de porte

2. Ancien corps de ferme
13 rue de Briey

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 fenêtres
- Encadrement de porte avec tympan en saillie mouluré

3. Immeuble d'angle – bar restaurant (ancien Hôtel de la Paix)

9 place Perzoli

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Rez-de-chaussée avec pierres appareillées horizontalement et en plein cintre au dessus des fenêtres
- Bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1e étage
- Etage 1 : encadrements de fenêtres droits et moulurés.
- Etage 2 : corniche, toiture mansardée, lucarnes avec encadrement de fenêtre droit avec tympan en saillie
- Traitement de l'angle de rue: façade droite à l'attique, corniche et amortissement au sommet de la façade d'angle

4. Maison d'angle

4 avenue Jean Jaurès

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Tout le bâtiment est à conserver en l'état.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement en pierres apparentes
- Devantures de commerces au rez-de-chaussée, encadrement d'ouvertures surbaissés avec clefs
- Encadrement de porte droit surmonté d'un tympan mouluré
- Encadrement de fenêtre droit avec clef
- Balcon au 1er étage avec garde corps et console
- Bandeau le long des appuis de fenêtre à l'étage

5. Maison bourgeoise

23 rue de Metz

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Conserver les différences de teintes des encadrements et de la façade.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement en bossage avec soupiraux et bandeau.
- Encadrements de fenêtres et de porte droits avec clef. Appuis de fenêtres en saillie.
- Travée centrale avec modénatures surmontée d'un pignon avec œil de bœuf
- L'ensemble des ornements des encadrements de fenêtre de la travée centrale
- Corniche.
- L'ensemble des décors de la maison (corbeau, allèges sculptées, pierres d'angle…)

6. Maison isolée

5 rue Rabelais

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Conserver la différence de ton des encadrements et de la façade. Conserver les volets battants

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Chaînage d'angle vertical.
- Encadrements d'ouvertures droits
- Bandeaux le long des appuis de fenêtre du rez-de-chaussée et entre les deux niveaux

7. Maisons mitoyenne

1 rue Rabelais

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade sur rue (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :

- Chaines verticales
- Cordons démarquant les étages
- Soubassement avec bossage et soupiraux
- Rez-de-chaussée : encadrements de fenêtres droits moulurés
- Etage 1 : encadrements d'ouvertures droits avec reliefs. Appuis de fenêtres saillants sur modillons
- Etage d'attique en retrait du 1er étage : encadrements de fenêtres droits, œil de bœuf et corniche sur le fronton triangulaire.

8. Eglise Sainte Marie

Rue Rabelais

L'église de Sainte-Marie aux Chênes est sans doute l'édifice le plus ancien de la commune, en tout cas en ce qui concerne certaines de ses parties :
le clocher roman est du XIIe siècle, le chœur gothique date du XIIe et XIIIe siècle, l'abside du XVe siècle et la nef de 1773.

9. Maison mitoyenne

Rue Racine

Eléments architecturaux à conserver :

- Soubassement en pierres apparentes avec soupiraux.
- Terrasse et garde corps en ferronnerie
- Encadrements d'ouvertures droits à l'étage
- Corniche sous l'égout de toiture
- Toiture mansardée avec 2 lucarnes

10. Maison mitoyenne

Avenue Gambetta

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 droits de fenêtres et de porte
- Chaînage d'angle vertical.

11. Maisons mitoyennes

19-20 avenue Gambetta

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition des façades (rythme et taille des ouvertures).
Conserver la différenciation de couleur entre les encadrements et les façades

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement en pierre apparentes
- Encadrements de fenêtres droits
- Encadrement de la porte principale dans son ensemble (façade de droite)

12. Immeuble mitoyen

22 avenue Gambetta

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement en pierre
- Encadrement de la porte principale surmontée d'une console
- Encadrements droits des fenêtres des étages avec tympans en saillie
- Bandeaux d'assise filants marquants les fenêtres des étages
- Corniche sous l'égout de toiture
- Toiture à 4 pans

13. Maison mitoyenne
1 rue des Glycines

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 porte droit dans son ensemble avec corniche

14. Maison mitoyenne
3 rue des Glycines

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures). Conserver la différenciation de la coloration des encadrements et de la façade principale.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement distinct du rez-de-chaussée
- Encadrement de porte droit dans son ensemble, avec tympan et corniche
- Encadrement de fenêtre droit sur la façade principale
- Chaine d'angle verticale moulurée.
- Etage d'attique marqué par un bandeau sur la façade principale

15. Ancien lavoir

2c rue des Glycines

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition des façade (rythme et taille des modénatures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Chainage d'angle et soubassement en pierres apparentes.
- Encadrements plein cintre avec clefs, traversés par une corniche filante
- Oculus et blason sculpté sur la façade pignon

16. Maisons de cité minière

1-3 rue Arago

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition des façades (rythme et taille des ouvertures), ainsi que les volumes.
Conserver les différences de teinte des bandeaux et des linteaux par rapport à la façade. Conserver les briques apparentes.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Auvents marquant les entrées
- Encadrements droits des ouvertures et linteaux en arc surbaissé en brique
- Bandeaux filants en brique soulignant les ouvertures et les étages
- Avant corps de la façade couverte d'une toiture en croupe

17. Maisons de cité minière

Rue du 11 novembre

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures), ainsi que les volumes et pans de toiture.
Conserver les différences de teinte des bandeaux et des linteaux par rapport à la façade. Conserver les briques apparentes.

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Façades symétriques avec pignon triangulaire central en avant corps
- Bandeaux filants en brique soulignant les ouvertures et les étages
- Encadrement droit des ouvertures et linteaux en arc surbaissé en brique
- Volets battant

18. Mairie

2 Place François Mitterrand

Remarques générales :
Conserver le volume et la composition de la façade (rythme et taille des ouvertures).

Précision sur les éléments architecturaux à conserver :
- Soubassement en pierres apparentes avec soupiraux
- Travées latérales en avant-corps
- Chaînage d'angle vertical
- Encadrements de portes monumentales dans leurs ensembles
- Encadrement de fenêtre surbaissé avec clefs (ponctuellement), marqué par un bandeau d'allège filant
- Corniche
- Lucarnes à fronton circulaire
- Toitures à 4 pans

19. Ossuaire

Square rue des Glycines

Ossuaire 1870-1871
"Aux Officiers et Soldats Français Morts pour la Patrie le 18 août 1870 sur le territoire de Ste-Marie-aux-Chênes"

20. Monument aux morts

Place de la République

Monument dédié aux officiers et soldats français du 94e Régiment d'Infanterie, morts le 18 août 1870.

21. Calvaire – Saint Christophe patron des voyageurs
Avenue Gambetta

22. Sculpture
Rue des Glycines