

PLU

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document conforme à celui annexé à la
délibération du conseil communautaire
d'Orne Lorraines Confluences n°2025.CC.033
en date du 27 mars 2025
Validant la modification de droit commun n°3
du PLU de BRIEY

Le Président



VAL DE
BRIEY

Département de
Meurthe-et-Moselle

PLU

MODIFICATION
DE DROIT
COMMUN N°3

Commune déléguée de BRIEY

REGLEMENT

Document conforme à celui annexé à la délibération du
conseil communautaire
d'Orne Lorraines Confluences n°2025.CC.033
en date du 27 mars 2025
Validant la modification de droit commun n°3
du PLU de BRIEY

Le Président

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	6
--	----------

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER.....	10
---	-----------

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	11
---	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	16

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB <i>et</i> aux secteurs UBa et UBb	17
--	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	22

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC et au secteur UCa	23
---	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	28
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	28

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	29
--	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	34

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	35
---	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	40

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	41
--	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	44

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL ET AU SECTEUR AUL1.....	45
--	-----------

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
---	----

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	49
CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX	50
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	55

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....56

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	57
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	57
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	60
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N et aux secteurs Nh et Nv	61
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	62
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	64
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	65



TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRIEY. Il se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le **22 décembre 1998**, modifié le 26 Juin 2000, le 28 Juin et le 22 Décembre 2005, le 23 Mai et le 26 Septembre 2006, le 29 Septembre 2008 et le 9 octobre 2012.

ARTICLE II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

I – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R. 111.15 et R.111.21 qui restent applicables.

II – S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique « servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I – LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA,
- la zone UB, et le secteur UBa
- la zone UC, et le secteur UCa
- la zone UX
- la zone 1AU
- la zone 2AU
- la zone AUL
- la zone AUX

II – LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A
- la zone N et les secteurs Nh et Nv

Les limites de ces zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

(Article L. 123.1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un 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.

ARTICLE V – EXCEPTIONS

(Article L.123.5 du Code de l'Urbanisme)

1. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

2. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

3. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

(Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

(Jurisprudence « Sekler » (CE 27 Mai 1988))

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

ARTICLE VI – ZONE DE BRUIT

En application de l'arrêté préfectoral du 13 Aout 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières, des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments sont applicables dans les secteurs affectés par le bruit, soit le long des voies suivantes :

- la **RD 137** est classée en catégorie **3** hors agglomération et **4** en agglomération.
- la **RD 146**, de la RD 906 à la RD 346, est classée en catégorie **4**.
- la **RD 346**, de la RD 137 jusqu'à la RD 146, est classée en catégorie **3**.

- la **RD 643** est classée :
 - depuis la RD 613 jusqu'à la RD 906, en catégorie **4** (rue de Verdun, rue de Metz, rue de la Filature),
 - de la RD 906 jusqu'au département de la Moselle, en catégorie **3** hors agglomération et **4** en agglomération.
- la **RD 906**, de la RD 139 à la RD346, est classée en catégorie **3** hors agglomération et **4** en agglomération (avenue de la république, avenue Albert 1er).
- la rue du Cloué, la Côte des Corbeaux, la rue du Général Giraud, la rue de Lorraine, la rue Albert de Briey, la rue Raymond Mondon, la rue du Maréchal Foch, sont classées en catégorie **4**.

En catégorie 3 le secteur affecté par le bruit correspond à une bande de 100 mètres de chaque côté comptés à partir du bord extérieur de la chaussée.

En catégorie 4, le secteur affecté correspond à une bande de 30 m de chaque côté comptés à partir du bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de ces secteurs, les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée.

ARTICLE VII – ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFÉRENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. **Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.**

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. **Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.**

ARTICLE VIII – LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes :

1.LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- A l'habitation et leurs dépendances
- A l'hébergement hôtelier
- Aux bureaux
- Aux commerces
- A l'artisanat
- A l'industrie
- A la fonction d'entrepôt
- A l'exploitation agricole ou forestière

2.LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIF

3. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

4. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DES CARAVANES

5. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS,

7. LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET LES CONSTRUCTIONS LIÉES A LA RÉALISATION ET À L'EXPLOITATION DE CES ÉQUIPEMENTS.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La ZONE UA correspond essentiellement à une urbanisation ancienne, dense et continue.

La zone UA est concernée par un risque **d'inondation**, et un risque lié à la présence de **cavités**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'industrie,
- à usage d'entrepôt, sauf pour les cas visés à l'article 2
- à usage agricole, sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- sauf pour les cas visés à l'article 2

3. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

4. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS suivants :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins dix unités.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles à usage familial

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou qu'elles ne les aggravent pas dans le cas de travaux sur des installations déjà existantes.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² de superficie et de 2m de dénivelé sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages admis dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCÈS

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

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

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera implanté à l'alignement par rapport aux voies publiques, sauf :

- si les constructions voisines présentent un recul par rapport à cet alignement, le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles devra s'inscrire dans la continuité existante, en se raccordant au nu extérieur de la façade des constructions voisines ou, en cas de décrochement :
 - . au même nu ou en retrait de la construction voisine la plus proche de la voie publique, et
 - . au même nu ou en saillie de la construction voisine la plus éloignée de la voie publique.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

- si l'unité foncière touche plusieurs voies publiques, l'alignement par rapport aux voies ou la continuité des façades principales seront privilégiés, mais un recul par rapport aux voies ou aux constructions riveraines pourra être accepté, si l'implantation des constructions nouvelles permet une amélioration de la sécurité publique (notamment la visibilité des carrefours), ou du cadre urbain (notamment l'élargissement de l'espace public, le paysagement, la valorisation d'un équipement public ou d'un édifice remarquable).

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 2 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à au moins 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Néanmoins, dans les rues présentant des alignements de façades :

- si les égouts de toitures sont alignés, on s'alignera à la hauteur des égouts voisins,
- entre deux constructions d'inégale hauteur, et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture :
 - . soit à égale hauteur d'un des égouts voisins,
 - . soit en dessous de l'égout le plus haut et au dessus de l'égout le plus bas,

Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

Sur une construction existante dérogeant à la présente règle de hauteur, sont admis :

- la reconstruction à l'identique,
- les travaux de transformation ou d'extension dans la limite de la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Volume :

Les constructions nouvelles conserveront les rythmes, proportions et modénatures des constructions environnantes, ainsi que les gabarits de toitures.

b) Toiture :

Pour les bâtiments sur rue, la toiture sera à 2 pans, et le faîtage suivra le plus possible l'axe de la voie.

Néanmoins, pour les immeubles bien particuliers (immeubles d'angle, édifices publics, bâti ancien remarquable, se démarquant de l'architecture commune dominante du secteur), la construction, ou la reconstruction après sinistre pourront déroger exceptionnellement à cette règle.

c) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, ou de l'installation de panneaux solaires, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge ou tons voisins.

Les couvertures en ardoise sont autorisées en cas d'extension, de reconstruction ou de réfection d'une couverture en ardoise préexistante.

d) Murs extérieurs :

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).

Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.

Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement et ne portent pas préjudice à la qualité historique ou patrimoniale du bâti.

e) Fenêtres, volets et persiennes :

Les fenêtres devront être plus hautes que larges pour les façades des pièces principales à usage d'habitation donnant sur rue.

Les volets battants en bois à lames horizontales ajourées et les persiennes repliables métalliques ou en bois, devront être conservés, voire restaurés.

f) éléments de patrimoine :

Les petits éléments (clôture, portail, fontaine, édicules divers, sculptures de façade, encadrements d'ouvertures, détails divers, ...) présentant une qualité architecturale ou ayant une valeur historique ou artistiques, ou contribuant à la cohérence d'ensemble des éléments remarquables, devront être préservés, voire restaurés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB *et* aux secteurs UBa et UBb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond principalement à l'urbanisation résidentielle progressive autour du centre ancien de la commune.

Elle comprend un secteur UBa, autorisant une majoration des hauteurs de constructions et un secteur UBb définissant des spécificités des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UB est concernée par les risques suivants :

- **affaissements miniers,**
- **inondations**
- **cavités**
- **transport de matières dangereuses.**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'industrie, sauf pour les cas visés à l'article 2
- à usage agricole, sauf pour les cas visés à l'article 2

2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- sauf pour les cas visés à l'article 2

3. LES CAMPING ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

4. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins dix unités.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- les constructions à usage agricole :

- les annexes techniques ainsi que l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
- les bâtiments agricoles à usage familial,
- les constructions à usage industriel :
 - les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou qu'elles ne les aggravent pas dans le cas de travaux sur des installations déjà existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

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

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) CHAUFFAGE URBAIN

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (développement du réseau de chaleur urbain), le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Toutefois dans le secteur UBb, les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite ou en recul de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouvertes à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à au moins 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne doit pas dépasser **9** mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 15 mètres dans le secteur **UBa** et 12 mètres sur le reste de la zone.

Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...),

Sur une construction existante dérogeant à la présente règle de hauteur, sont admis :

- la reconstruction à l'identique,
- les travaux de transformation ou d'extension dans la limite de la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, de l'installation de panneaux solaires, ou de toiture-terrasse, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge, noir ou tons voisins.

Les couvertures en ardoise sont autorisées en cas d'extension, de reconstruction ou de réfection d'une couverture en ardoise préexistante.

b) Murs extérieurs :

- Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).
- Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.

c) Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit, dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
. par logement	1
. par chambre ou logement de foyer de personnes âgées	0,3
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranches de 100 m2 de surface de plancher	2
<u>Etablissements d'enseignement</u>	
Par classe	1
<u>Etablissements hospitaliers</u>	sur examen particulier
<u>Etablissements commerciaux</u>	
. de moins de 100 m2 de surface de plancher	0
. au-delà, et pour chaque 100 m2 supplémentaires jusqu'à 500 m2 en tout	1
. au-delà de 500 m2 de plancher	sur examen particulier
<u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u>	
. pour 10m2 de salle de restaurant	1
. par place de spectacle	0,3
. par chambre d'hôtel	0,7

Etablissements artisanaux :Par tranches de 100 m² de surface de plancher

1

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit par la réalisation des emplacements requis, à moins de 300 mètres de l'opération, en dehors des voies publiques ou privées communes,
- soit par le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dont la construction est prévue,
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement, public ou privé, existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC et au secteur UCa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est réservée aux équipements collectifs et aux services.

Elle comprend un secteur UCa, correspondant au centre hospitalier Maillot, autorisant une majoration des hauteurs de constructions.

La zone UC est concernée par les risques suivants :

- **affaissements miniers,**
- **cavités**
- **transport de matières dangereuses.**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, sauf pour les cas visés à l'article 2
- à usage d'industrie,
- à usage d'artisanat,
- à usage agricole ou forestier

2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- sauf pour les cas visés à l'article 2

3. LES CAMPING ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de 2 m de dénivelé non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, liées à une activité autorisée dans la zone,
- les abris de jardin, aux conditions visées aux articles 9 et 10,

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou qu'elles ne les aggravent pas dans le cas de travaux sur des installations déjà existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

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

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) CHAUFFAGE URBAIN

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (développement du réseau de chaleur urbain), le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à au moins 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 28 mètres dans le secteur UCa et 21 mètres sur le reste de la zone.

Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, de l'installation de panneaux solaires, ou de toiture-terrasse, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge, noir ou tons voisins.

Les couvertures en ardoise sont autorisées en cas d'extension, de reconstruction ou de réfection d'une couverture en ardoise préexistante.

b) Murs extérieurs :

- Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).
- Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.

c) Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit, dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
. par logement	1
. par chambre ou logement de foyer de personnes âgées	0,3
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranches de 100 m2 de surface de plancher	2
<u>Etablissements d'enseignement</u>	
. par classe	1
<u>Etablissements hospitaliers</u>	sur examen particulier
<u>Etablissements commerciaux</u>	
. de moins de 100 m2 de surface de plancher	0
. au-delà, et pour chaque 100 m2 supplémentaires jusqu'à 500 m2 en tout	1
. au-delà de 500 m2 de plancher	sur examen particulier
<u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u>	
. pour 10m2 de salle de restaurant	1
. par place de spectacle	0,3
. par chambre d'hôtel	0,7

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit par la réalisation des emplacements requis, à moins de 300 mètres de l'opération, en dehors des voies publiques ou privées communes,
- soit par le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dont la construction est prévue,
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement, public ou privé, existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à une zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

La zone UX est concernée par les risques suivants :

- **affaissements miniers**,
- **inondation**
- **chutes de masses rocheuses**
- **transport de matières dangereuses**,
- **sites et sols pollués** (PAIT de la Chesnois).

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, sauf cas visés à l'article 2,
- à usage d'abri de jardin,
- . à usage agricole ou forestier.

2. LES CAMPING ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² et de 2m de dénivelé non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des

établissements et services généraux de la zone. Elles ne pourront être réalisées que si le volume lié à l'habitation est intégré à la construction des locaux d'activité auxquels elle est liée.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou qu'elles ne les aggravent pas dans le cas de travaux sur des installations déjà existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette évacuation, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement particulier.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12** mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Toiture

Les éléments de toiture tels que supports divers, appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques et saillies diverses (climatiseurs, gaines, ...) devront être harmonisés avec les façades du bâtiment, par l'emploi de matériaux d'aspect ou de coloris similaires.

b) Murs extérieurs

Les matériaux de maçonnerie (parpaing, agglomérés, briques creuses) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).

c) Dépôts de matériaux et ouvrages annexes

Ils ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage devront être prévues à cet effet.

Les ouvrages annexes, coffrets techniques, installations destinées à recueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, ne pourront être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Constructions à usage d'habitation</u>	
.par logement	1
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
.par tranche de 100m ² de surface de plancher	2
<u>Etablissements commerciaux</u>	
.pour les établissements de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
.au-delà, et pour chaque 100 m ² supplémentaires jusqu'à 500 m ² en tout	1
.au-delà de 500 m ² de plancher	examen particulier
<u>Etablissements industriels</u>	
.par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Etablissements artisanaux</u>	
.par tranche de 100 m ² de surface de plancher	3

Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Les aires de dépôts et de stockage doivent être masquées des lieux avoisinants immédiats par des éléments bâtis ou paysagers (plantations, haies, avec des essences locales).

Les marges de recul par rapport aux voies seront aménagées en espaces verts, ou en aires de stationnement dissimulées de la voie publique par des haies associant arbres et arbustes pour former un écran visuel efficace.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée et dont l'équipement est prévu à court et moyen terme.

Elle est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 (principes d'urbanisation et de valorisation de l'entrée de ville nord), n°3 (principes d'urbanisation du secteur dit 'Sarre l'Evêque') et n°4 (principes d'urbanisation du secteur dit 'Foulon').

La zone 1AU est concernée par les risques suivants :

- **affaissements miniers**,
- **inondation** (voir OAP Foulon)
- **cavités**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'industrie
- à usage agricole ou forestier,

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS,

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée dans la zone.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de commerce recevant du public implantée sur la zone ou projetant de s'implanter sur la zone. L'autorisation de construire de l'entrepôt ne pourra être délivrée que simultanément ou postérieurement à l'autorisation de construire du bâtiment auquel il est lié.

- L'ensemble des autres occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, sous réserve :

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte des eaux usées,
- le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- le réseau de télécommunication
- la voirie,
- la protection incendie.

. que les occupations et utilisations du sol soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation n°2, 3 et 4, dans les zones concernées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès des riverains sur la RD346 sont interdits.

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**a) EAU POTABLE**

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

b) ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) ÉLECTRICITE, ECLAIRAGE PUBLIC ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux d'alimentation et de distribution d'électricité, ainsi que les installations téléphoniques seront enterrés.

d) COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dans le cadre de la construction de plusieurs logements sur un même terrain, ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être prévus, en concertation avec la Ville de Briey et le Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM). Selon les cas, pourront être imposés, soit un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation à l'alignement de la voirie de desserte, soit un enfouissement des containers de collecte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte destinée à être intégrée au domaine public, ou à être ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne doit pas dépasser **9** mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser **12** mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

a) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, de l'installation de panneaux solaires, ou de toiture-terrasse, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge, noir ou tons voisins.

b) Murs extérieurs

. Les matériaux de maçonnerie (parpaing, agglomérés, briques creuses) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).

. Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.

c) Clôture

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit, dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation ou destinées à être intégrées au domaine public.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation</u> :	
Par logement	1
Par chambre de foyer de personnes âgées	0,3
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Etablissements d'enseignement</u>	
Par classe	1

Etablissements commerciaux :

. de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
. au-delà, pour chaque 100m ² de surface de plancher	sur examen particulier

Etablissements artisanaux :

Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	3
--	---

Restaurants, salles de spectacle, hôtels

. pour 10m ² de salle de restaurant	3
. par place de spectacle	0,7
. par chambre d'hôtel	0,9

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la surface totale de la zone sera traité en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludique ou d'agréments.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions à usage d'habitation disposant de garages, l'accès aux garages depuis la voie ouverte à la circulation, ne doit pas être imperméabilisé.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des réservations seront prévues dans les ouvrages enterrés nécessaires à l'alimentation téléphonique des constructions sur la zone, pour permettre un déploiement ultérieur des réseaux de communication haut débit (fibre optique ou autre).

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle d'urbanisation future non équipée, et dont l'équipement est prévu à long terme.

La zone 2AU est concernée par un risque **d'affaissements miniers**.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. Les constructions :

- . à usage d'abris de jardin, sous conditions aux articles 9 et 10
- . les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2. Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

3. les exhaussements et affouillements de sol de plus de 100m² de superficie et de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Pas de prescription

b) VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescriptions

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation ou destinées à être intégrées au domaine public.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL ET AU SECTEUR AUL1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUL est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités de sports, de loisirs et de tourisme.

La zone AUL comprend un secteur AUL1

La zone AUL est concernée par plusieurs risques :

- **transport de matières dangereuses,**
- **cavités,**
- **inondations**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, sauf les cas visés à l'article 2
- à usage agricole ou forestier,
- à usage industriel,
- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt,

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 400m² et de 2m de dénivelé non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte des eaux usées,
- le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,

- le réseau d'éclairage public,
 - le réseau de télécommunication
 - la voirie,
 - la protection incendie.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles ne pourront être réalisées avant l'implantation de l'activité qui le justifie, et uniquement par le même acte autorisant la construction des locaux d'exercice de cette activité.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions liés à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, s'ils sont en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

c) PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dans le cadre des constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être prévus, en concertation avec la Ville de Briey et le Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM). Selon les cas, pourront être imposés, soit un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation à l'alignement de la voirie de desserte, soit un enfouissement des containers de collecte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le secteur AUL1, les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 3 mètres au moins.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 3 mètres.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **9** mètres, sauf dans le secteur AUL1 où les constructions ne peuvent excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs extérieurs :

- . Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).
- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation ou destinées à être intégrées au domaine public.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
Par logement	1
<u>Etablissements commerciaux :</u>	
. de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
. au-delà, pour chaque 100m ² de surface de plancher	sur examen particulier
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u>	
. pour 10m ² de salle de restaurant	3
sauf dans le secteur AUL1 pour 10 m ²	1,5
. par place de spectacle	0,7
. pour 10 chambres	9

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUX est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales.

La zone AUX est concernée par un risque **d'affaissements miniers** et comporte des **sites et sols pollués** (Brouchetière).

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- à usage d'habitation, sauf les cas visés à l'article 2
- à usage agricole

2. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² et de 2 m de dénivelées non nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des installations autorisées.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte des eaux usées,
- le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- le réseau de télécommunication
- la voirie,
- la protection incendie.

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles ne pourront être réalisées que si le volume lié à l'habitation est intégré à la construction des locaux d'activité auxquels elle est liée.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions liés à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, s'ils sont en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités au moins, sous conditions à l'article 13

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

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

Les accès des riverains sur la RD346 sont interdits.

b) VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette évacuation, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement particulier.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) ÉLECTRICITE, ECLAIRAGE PUBLIC ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux d'alimentation et de distribution d'électricité, ainsi que les installations téléphoniques seront enterrés.

d) COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dans le cadre des constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'industrie, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être prévus, en concertation avec la Ville de Briey et le Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM). Selon les cas, pourront être imposés, soit un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation à l'alignement de la voirie de desserte, soit un enfouissement des containers de collecte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à au moins 3 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12** mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc..

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Toiture

Les éléments de toiture tels que supports divers, appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques et saillies diverses (climatiseurs, gaines, ...) devront être harmonisés avec les façades du bâtiment, par l'emploi de matériaux d'aspect ou de coloris similaires.

b) Murs extérieurs

Les matériaux de maçonnerie (parpaing, agglomérés, briques creuses) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).

c) Dépôts de matériaux

Ils ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage devront être prévues à cet effet.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
Par logement	1
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Etablissements commerciaux :</u>	
. de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
. au-delà, pour chaque 100m ² de surface de plancher	sur examen particulier
<u>Etablissements artisanaux :</u>	
Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	3
<u>Etablissements industriels</u>	3

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises seront envisagées en fonction des besoins.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m².

Les aires de dépôts et de stockage doivent être masquées des lieux avoisinants immédiats par des éléments bâtis ou paysagers (plantations, haies, avec des essences locales).

Les marges de recul par rapport aux voies seront aménagées en espaces verts, ou en aires de stationnement dissimulées de la voie publique par des haies associant arbres et arbustes pour former un écran visuel efficace.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des réservations seront prévues dans les ouvrages enterrés nécessaires à l'alimentation téléphonique des constructions sur la zone, pour permettre un déploiement ultérieur des réseaux de communication haut débit (fibre optique ou autre).



TITRE III

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A est concernée par plusieurs risques :

- **transport de matières dangereuses,**
- **cavités,**
- **affaissements miniers.**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, travaux et aménagements sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès des riverains sur la RD346 sont interdits.

b) VOIRIE

Pas de prescriptions

c) PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 mètres de l'axe des RD643 et 906,
- 21 mètres de l'axe des autres routes départementales,

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 3 mètres au moins.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9** mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Volumétrie :

. La volumétrie des bâtiments principaux et des extensions, annexes et dépendances, devra être simple.

b) Murs extérieurs :

. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).

. Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.

. Les matériaux naturels seront privilégiés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être entourées d'écrans boisés. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N et aux secteurs Nh, Nv et Npv

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.

Elle comprend un secteur **Nh**, accueillant des constructions à usage d'habitat éparées, un secteur **Nv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (aire de grand passage) et un secteur **Npv** autorisant les installations d'unité de photovoltaïques.

La zone N est concernée par plusieurs risques :

- inondation,
- transport de matières dangereuses,
- chute de masses rocheuses,
- cavités,
- affaissements miniers.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, travaux et aménagements sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sur l'ensemble de la zone :

- . les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- . les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- . les équipements d'infrastructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci.

Dans le secteur Nh uniquement :

- . l'extension, la transformation ou l'adjonction limitée des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher de l'existant, sans toutefois dépasser 50 m².
- . les abris de jardins, aux conditions visées aux articles 9 et 10

Dans le secteur Nv uniquement :

. le stationnement de caravanes

Dans le secteur Npv uniquement :

. les équipements et installations d'intérêt collectif

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCÈS

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

b) VOIRIE

Pas de prescriptions

PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 mètres de l'axe des RD643 et 906,
- 21 mètres de l'axe des autres routes départementales,

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs Nh et Nv, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 mètres.

Hors de ces secteurs, les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas excéder 12 m², extensions comprises.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 3 mètres.

La hauteur des extensions ne pourra excéder celle des constructions auxquelles elles se rattachent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R. 111-21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Murs extérieurs :

- . Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les éléments de petite taille (menuiserie, marquises, portiques, supports divers...).
- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- . Les matériaux naturels seront privilégiés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- tout défrichement.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.