

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BRIEY

RAPPORT DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

Table des matières

1- PREAMBULE	3
1.1- Le contexte.....	3
1.2- Les étapes de la procédure	4
2- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2.1- Une évolution ne nécessitant pas le recours à la révision.....	5
2.2- Le cadre de la procédure de modification simplifiée	5
3- EXPOSE DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	7
3.1- Les motifs justifiant l'évolution.....	7
3.2- L'évolution du règlement graphique	15
3.3- L'évolution du règlement écrit	17

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

1-PREAMBULE

1.1- Le contexte

La commune déléguée de Briey est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/06/2015.

Depuis 2017, la **Communauté de Communes d'Orne Lorraine Confluences (OLC)** a la **compétence en matière d'élaboration et d'évolution des PLU**. La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du territoire se poursuit malgré les contraintes administratives et sanitaires survenues cette année.

Afin que le temps administratif ne soit pas un obstacle à des projets d'intérêt général et conformes aux orientations du PLUiH, OLC s'est dotée d'un cadre qui permettra aux communes membres de faire évoluer leur document d'urbanisme (qui reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUiH) pour permettre la réalisation de ces projets.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°1 du PLU de la Ville de Briey pour permettre **la réalisation d'un projet de réhabilitation d'un restaurant (Le Chalet du Lac) et ainsi participer au développement économique et touristique de la commune en solutionnant les obstacles du règlement de la zone AUL**.

L'objectif poursuivi par cette modification simplifiée est **la création, au sein de la zone AUL, d'un sous-secteur AUL1 qui autorisera :**

- **L'implantation des constructions en limite ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation dans l'article 6** (actuellement, l'article 6 de la zone AUL prévoit que « 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).
- **Une hauteur maximale des constructions fixée à 10 mètres dans l'article 10** (actuellement l'article 10 de la zone AUL prévoit que « la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres).
- **Un nombre de places de stationnement demandées fixé à 1,5 pour 10m² de salle de restaurant** (actuellement l'article 12 de la zone AUL prévoit que 3 places sont nécessaires pour 10m² de salle de restaurant).

Cette modification simplifiée aura donc pour objet de faire évoluer le règlement graphique ainsi que le règlement écrit de la zone AUL.

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

1.2- Les étapes de la procédure

En application de la Sous-Section 2 de la Section 6 du Chapitre III du Titre V du Livre premier du Code de l'urbanisme, les étapes de la procédure sont les suivantes :

- Arrêté du Président d'OLC prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de la Ville de Briey (affichage de l'arrêté en Mairie et au siège d'OLC et publication dans un journal local d'annonces légales) ;
- Saisine de la MRAe pour examen au cas par cas et décision ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale ;
- Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) pour avis ;
- Délibération du Conseil Communautaire précisant les modalités de la mise à disposition ;
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée durant un mois minimum (avis au JAL minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition) ;
- Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Briey par délibération du Conseil Communautaire après présentation du bilan de la mise à disposition et éventuelles modifications le cas échéant ;
- Affichage en Mairie et au siège d'OLC de la délibération d'approbation pendant un mois (publication dans un journal d'annonces légales).

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

2- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1- Une évolution ne nécessitant pas le recours à la révision

L'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

En l'espèce, le projet d'évolution du PLU de Briey ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit par un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, n'ouvre pas une zone à l'urbanisation et ne crée pas d'OAP valant création d'une ZAC.

Dès lors, l'évolution du PLU de la Commune déléguée de Briey n'est pas concernée par la procédure de révision.

2.2- Le cadre de la procédure de modification simplifiée

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz

Aussi, l'article L. 153-41 du même Code dispose :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En revanche, l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme prévoit que « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (...) dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41* ».

En l'espèce, le projet de modification du PLU n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan. En effet, la modification ne permettra de majorer les possibilités de construction que de 11% (en passant d'une hauteur maximale des constructions de 9m à 10m).

Par conséquent, l'évolution du PLU de Briey est concernée par la procédure de modification simplifiée.

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz**

3- EXPOSE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

3.1- Les motifs justifiant l'évolution

Un projet de rénovation et d'extension du bâtiment qui accueillait le restaurant dit « Le Chalet du Lac » au Val de Briey (Plan d'eau de la sangsue, 54150), sur les parcelles D n°2483, D n°2608 et D n°2612 est actuellement mené. Ce projet doit permettre la réfection du bâtiment afin d'accueillir un nouvel établissement de restauration.

La réhabilitation du bâtiment permettra de ne pas laisser de friche et de faire perdurer le dynamisme économique et touristique de la commune.

Le terrain d'emprise du projet est entièrement situé en zone AUL du PLU de Briey qui limite la hauteur des constructions à 9m, prévoit un recul de 5m des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et prévoit 3 places pour 10m² de salle de restaurant.

Ces dispositions font donc obstacle à la rénovation et l'extension du bâtiment, en raison notamment de la configuration atypique des parcelles, inadaptée à tout projet.

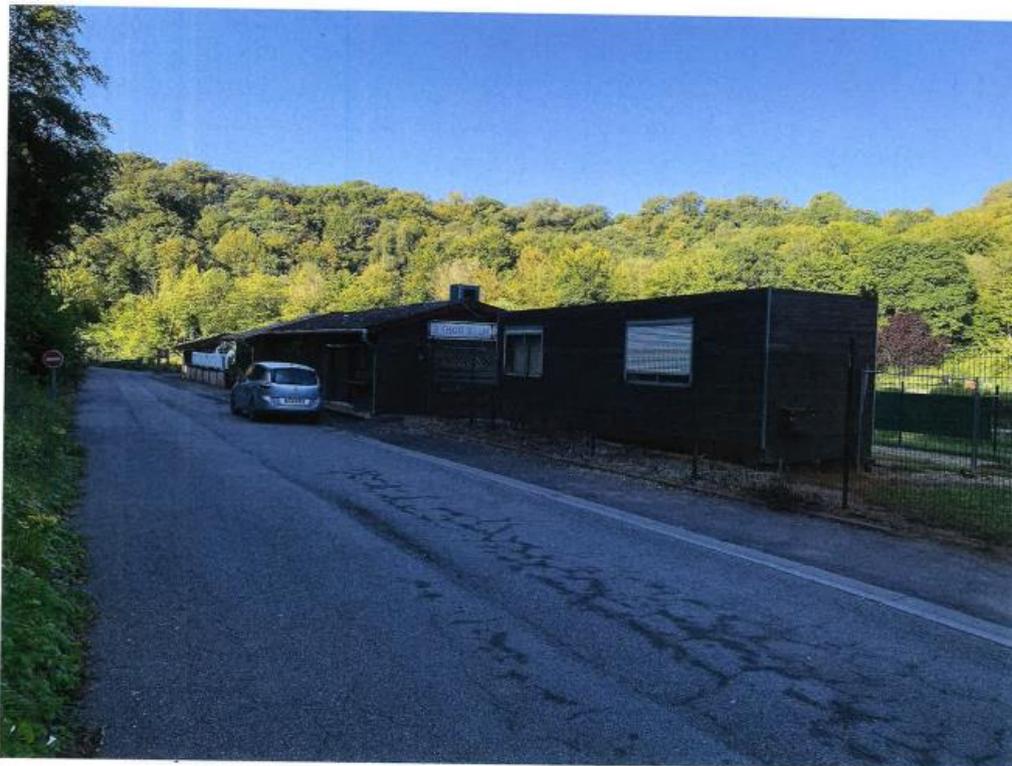
Ainsi, la création d'un sous-secteur AUL1 autorisant une hauteur maximale de 10m, un nombre de places de stationnement demandées limité à 1,5 pour 10m² et une implantation en limite ou en recul de toutes voies ou emprises privées ou publiques ouvertes à la circulation permettrait la réalisation du projet sus-évoqué.

Cette modification s'inscrit pleinement dans le projet de PADD du PLUiH d'OLC en cours d'élaboration, et notamment dans son axe n°2 : « *Pérenniser et conforter les activités économiques et touristiques ainsi que les équipements et services* ».

Les extraits photographiques et cartographiques qui suivent permettent une description approfondie du secteur en question.

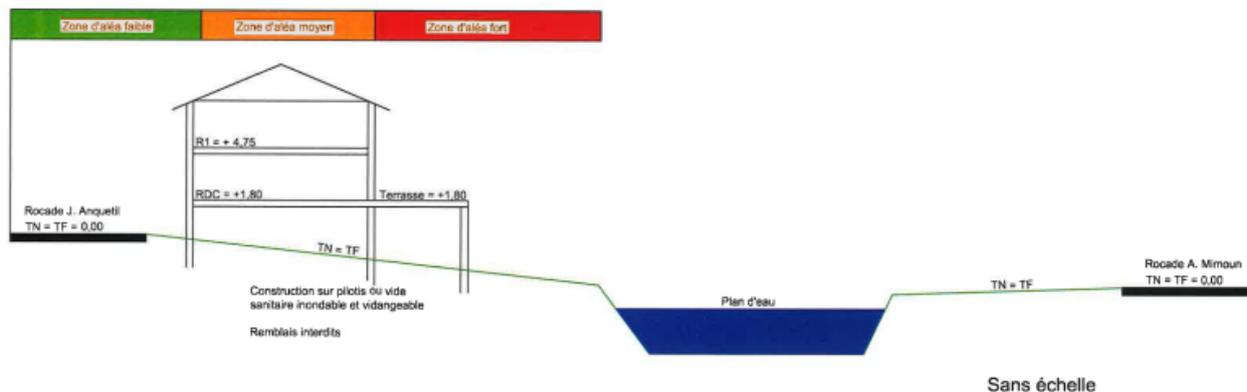
**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

CHALET DU LAC existant



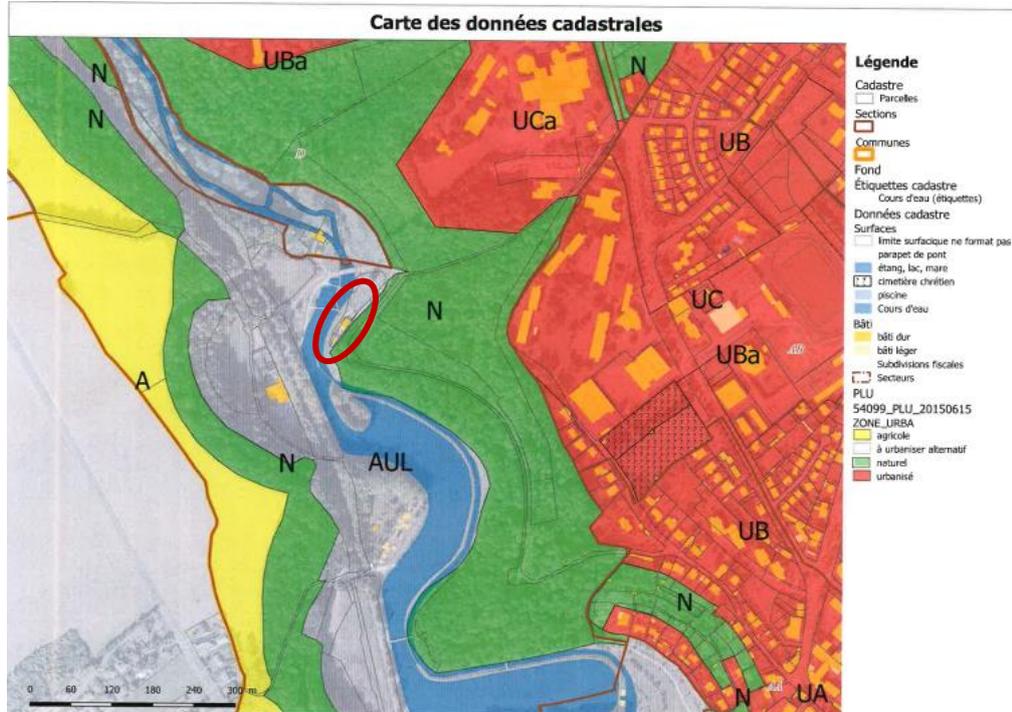
**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

Profil en travers



Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz

Plan de zonage actuel du PLU de la Commune de Briey (AUL)



Extrait SIG



Règlement cartographique du PLU actuel

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz

Carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)



La zone est concernée par les servitudes PT1, PT2 et T7 (l'extrémité de la parcelle concernée par la servitude AC1 ne fait pas partie de la zone de projet).

- ✓ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- ✓ Cartes opposables en pdf
- ▶ A - AGRICULTURE
- ▼ AC - CULTURE
 - ✓ AC1-Monuments générateurs
 - ✓ AC1-Périmètres de protection
 - ✓ AC2-Sites inscrits et classés
- ▶ AS - SANTE
- ▶ EL - EQUIPEMENT
- ▶ I - INDUSTRIE
- ▶ INT - INTERIEUR
- ▶ PM - RISQUE
- ▼ PT - TELECOMMUNICATION
 - ✓ PT1-Centre
 - ▶ PT1-Protection
 - ✓ PT2-Protection contre les obstacles
 - ▶ PT2-Zones de protection
 - ✓ PT3_SUP_GEN
- ▶ T - TRANSPORT

Extrait SIG

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz

Cartes des enjeux environnementaux



La zone est concernée par le lit majeur du Voigt, une ZNIEFF 2 et la trame verte et bleue.

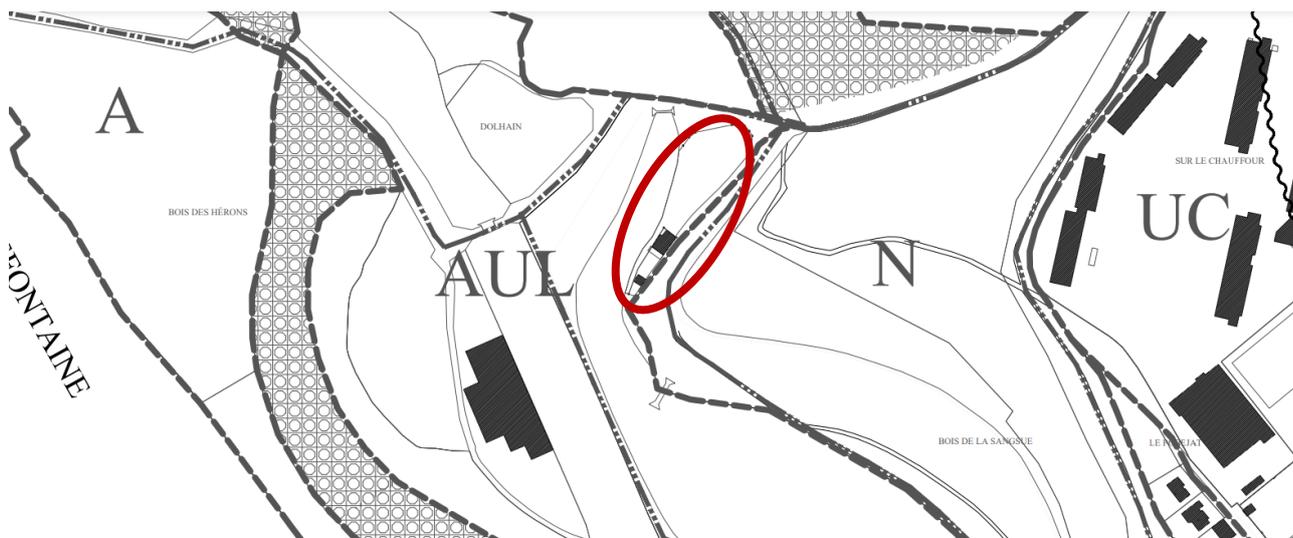
Extrait SIG

- ✓ Environnement
 - ✓ TVB
 - ✓ Point_de_rupture
 - ✓ Reservoirs_SCOT_AGAPE
 - ▶ Trame_Verte_et_Bleue
 - ✓ Espace naturel sensible
 - ✓ L_ENJEUX_EEB_201606
 - ✓ ZONAGE
 - ✓ Forêts
 - ▶ BDForet
 - ✓ PARC_PUBL_L93_REG44_V201606_scotnord54
 - ✓ FOR_PUBL_L93_REG44_V201606_scotnord54
 - ✓ Patrimoine naturel
 - ✓ NATURA2000_HABITATS_SIC
 - ✓ NATURA2000_OISEAUX_ZPS
 - ✓ ZICO
 - ✓ ZNIEFF1
 - ✓ ZNIEFF2
 - ✓ PARC_NATUREL_REGIONAL
 - ✓ CONSERVATOIRE_ESPACE_NATUREL

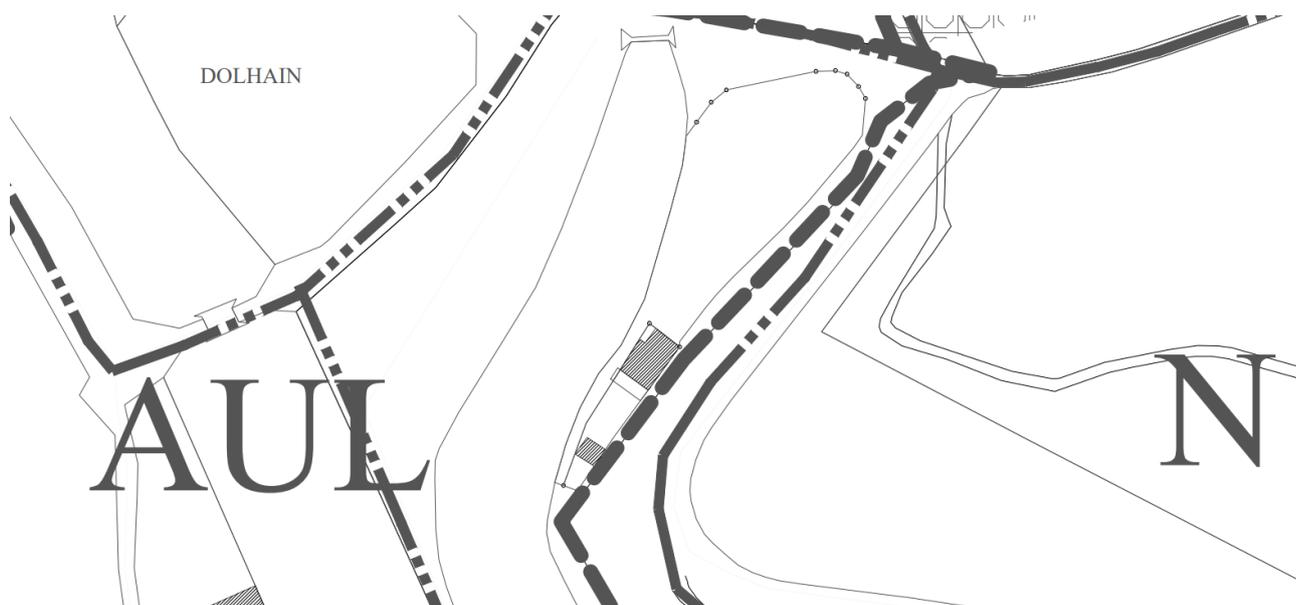
Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz

3.2- L'évolution du règlement graphique

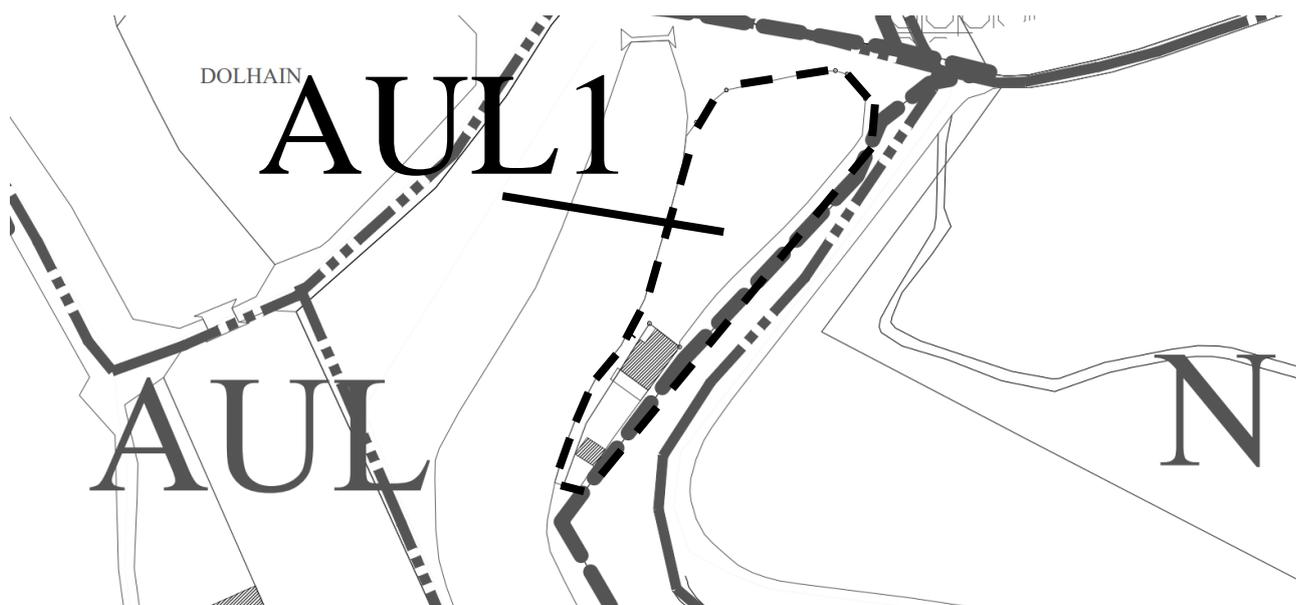
La présente modification simplifiée prévoit la création d'un sous-secteur AUL1 comprenant les parcelles cadastrées section D n°2483, D n°2608 et D n°2612.



Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz



Extraits de la planche actuelle de zonage du PLU d'Auboué



Extrait de la planche de zonage modifiée

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz

3.3- L'évolution du règlement écrit

La présente modification simplifiée fait évoluer le règlement écrit de la zone AUL en y ajoutant les mentions suivantes :

Règlement écrit actuel du PLU de Briey :

Commune de Briey - Plan Local d'Urbanisme

ZONE AUL

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL

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 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.

51

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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.

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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.

53

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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

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.

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

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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
. 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.

55

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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.

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz

Les évolutions apportées au règlement écrit :

Commune de Briey - Plan Local d'Urbanisme

ZONE AUL

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUL

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 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

La zone AUL comprend un sous-secteur AUL1

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.

51

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz

ZONE AUL

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.

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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.

53

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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

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

Dans le sous-secteur AUL1, les constructions peuvent s’implanter en limite ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

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 sous-secteur AUL1 où les constructions ne peuvent excéder 10 mètres.

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz

ZONE AUL

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
. 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.

Dans le sous-secteur AUL1 :

<u>Restaurants</u>	
.pour 10m ² de salle de restaurant.....	1,5

55

**Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du .././....
Le Président, Luc Ritz**

ZONE AUL

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.

Vu pour être annexé à la délibération n°2022.CC.... du
Conseil Communautaire du ../../....
Le Président, Luc Ritz