

SPBRIEY 54
08.10.15

Commune de
**CONFLANS-EN-
JARNISY**



***MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME***



***Document n°3 :
Règlement
modifié des
zones UA,
UB et AU***

Vu pour être annexé à notre délibération du 17 juin 2015,
approuvant la modification simplifiée du P.L.U. de
Conflans-en-Jarnisy

Le Maire



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- 1.2 - Le camping
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 - Les dépôts de véhicules-épaves

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 21 - Les constructions à usage agricole sont admises à condition qu'il s'agisse d'extensions ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes.
- 22 - Sont admis sous conditions les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- 23 - Les linéaires bâtis repérés au plan de zonage (rue de Verdun) doivent respecter une hauteur minimale de 9 mètres.
- 24 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.
- 25 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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.

3.2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière. Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1** – Les constructions nouvelles devront s'implanter :
- en limite du plan d'alignement approuvé,
 - à l'alignement des façades existantes.
- 6.2** -Dans tous les cas, les décrochements, reculs ou avancées, et façades biaisées par rapport à la continuité existante, qui ne se justifient pas pour des raisons d'ordre strictement technique, sont interdits.
- 6.3** -Un recul par rapport aux prescriptions d'implantation des façades édictées aux articles **6.1.** et **6.2.**, s'agissant strictement d'extensions, transformations et adjonctions de faible ampleur (d'une emprise inférieure à 20 % de l'emprise déjà bâtie) sur des constructions déjà existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., pourra être autorisé afin d'assurer un raccordement correct avec les constructions voisines pour des raisons d'ordonnance architecturale ou d'accès fonctionnel.
- 6.4** -Dans le cas de non alignement des façades existantes, la façade sur rue de l'immeuble à édifier doit être implantée dans la bande créée par le prolongement des deux façades sur rue des immeubles voisins.
- 6.5** – Les articles 6.1 à 6.4 ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction du Pâquis (rue des Docteurs Grandjean et chemin du Pâquis).
Dans le cas des opérations de reconstruction du Pâquis (rue des Docteurs Grandjean et chemin du Pâquis), les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- 6.6** -Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

7.1 – Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies lorsque la façade sur rue de la parcelle est inférieure à 20 m. Lorsque cette façade est supérieure à 20 m, l'implantation sur au moins une limite séparative sera obligatoire, la distance vacante sur l'autre limite ne pouvant être inférieure à 3 m.

7.2 – Limites séparatives de fond de propriété :

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UA 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 à usage d'habitation doit être égale à 6 mètres au moins.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m².

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

- 101** - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.
- 102** - En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 103** - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.
- 104** – Les linéaires bâtis repérés au plan de zonage (rue de Verdun) doivent respecter une hauteur minimale de 9 mètres.
- 105** - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les cônes de vue représentés au plan de zonage.

ARTICLE UA 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.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

11.1- Constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics

Les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle, sauf dans les cas de remplacement à l'identique de couvertures en ardoise ou d'extensions réalisées en harmonie avec l'existant.

Les teintes des enduits et menuiseries doivent être choisies dans le nuancier conseil présenté en annexe.

Les éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

11.2 – Autres constructions

Seules les toitures à 2 pans sont autorisées pour les constructions principales. Dans le cas des angles de rue, un traitement particulier à 4 pans est autorisé. Les dépendances, comme les garages ou les abris de jardin ne sont pas soumises à cette obligation.

Les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle, sauf dans les cas de remplacement à l'identique de couvertures en ardoise ou d'extensions réalisées en harmonie avec l'existant.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent être parfaitement intégrés dans le plan de couverture, sans débord de costières.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans surépaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de s'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture.

Les teintes des enduits et menuiseries doivent être choisies dans le nuancier conseil présenté en annexe.

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés et non visibles du domaine public.

Les autres éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

12.2 - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

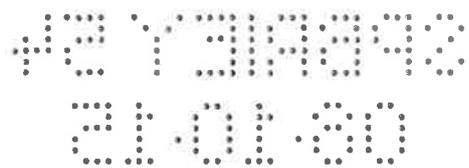
Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 35 m ² de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 50 m ² de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage de bureau</u> par 100 m ² de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux et de services</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m ² de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m ² supplémentaire jusqu'à 300 m ² en tout	4
au-delà de 300 m ² de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m ² de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

12.3 -Pour les cas spécifiques non visés en **12.2.**, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

12.4 –Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES

Pas de prescription



SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

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

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions et installations agricoles
- 1.2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- 1.3 - Le camping
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.5 - Les dépôts de véhicules-épaves

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Sont admis sous conditions les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- 2.2 - Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par le cône de vue représenté au plan de zonage.**
- 2.3 - De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.**

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DUSOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

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 sur les chemins ruraux sont interdits lorsque les parcelles sont desservies par une autre voie.

3.2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable :

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau public de distribution.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière. Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1. - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- 6.2. - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

7.1. - Limites séparatives aboutissant aux voies :

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à celle(s)-ci.

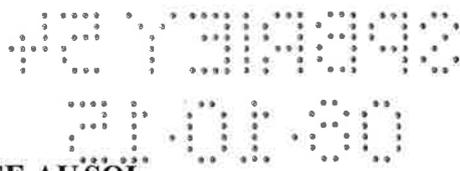
7.2. - Limites séparatives de fond de propriété :

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

7.3 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être égale à 6 m au moins.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

- 101** - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.
- 102** - En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 103** - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.
- 104** - **Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par le cône de vue représenté au plan de zonage.**

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne 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.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Seules les toitures à 2 pans sont autorisées pour les constructions principales. Dans le cas des angles de rue, un traitement particulier à 4 pans est autorisé. Les dépendances, comme les garages ou les abris de jardin ne sont pas soumises à cette obligation.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent être parfaitement intégrés dans le plan de couverture, sans débord de costières.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans surépaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de s'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture.

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés et non visibles du domaine public.

Les autres éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Il est recommandé de choisir les teintes des enduits et menuiseries dans le nuancier conseil présenté en annexe.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

12.2. - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 35 m ² de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Construction à usage de bureau</u> pour 100 m ² de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m ² de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m ² supplémentaire jusqu'à 300 m ² en tout	4
au-delà de 300 m ² de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m ² de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

12.3 - Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

12.4 - Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES
CLASSES

Pas de prescription.

DE Y314848
21.01.80

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Cette zone est concernée par des risques miniers ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Miniers, figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions et installations agricoles
- 1.2 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- 1.3 - Le camping
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.5 - Les dépôts de véhicules-épaves

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 2 du présent article :

- Toutes les constructions et installations non citées à l'article 1
- Les abris de jardin, limités à un seul par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

2.2 – Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.
- Les équipements suivants doivent être réalisés, programmés ou en cours de réalisation:
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau d'assainissement,
 - . le réseau d'eau pluviale, si nécessaire,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,

- . la voirie,
 - . la protection incendie.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter l'orientation d'aménagement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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 sur les chemins ruraux sont interdits lorsque les parcelles sont desservies par une autre voie.

3.2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, à moins que leur disposition ne soit agréée spécialement par les services chargés de la voirie. Elles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m si elles desservent 1 ou 2 constructions principales et une largeur minimale de 5 m si elles desservent 3 constructions principales ou plus, à quoi il faut ajouter une bande piétonne sécurisée.

A noter : pour qu'une voirie puisse être reprise dans le domaine public, la commune exige une voirie conforme aux normes définies par elle-même (annexe consultable en mairie).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert par sa nature l'alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau

public de distribution.

4.2 - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un traitement préalable.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de dispositifs appropriés (rejet dans un exutoire naturel, infiltration, stockage, réutilisation ou autres), collectifs ou à l'unité foncière. Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes devra se faire vers le réseau collecteur.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DESTERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1. - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- 6.2. - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives est mesurée au droit du mur, hors auvents et terrasses.

- 7.1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.
- 7.2 - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE AU 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 à usage

d'habitation doit être égale à 6 mètres au moins.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m².

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône.

10.2 - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,25 mètres.

ARTICLE AU 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 prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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 l'exception des toitures terrasses végétalisées, seules les toitures à 2 pans sont autorisées pour les constructions principales. Les dépendances, comme les garages ou les abris de jardin ne sont pas soumises à cette obligation.

A l'exception des toitures végétalisées, les couvertures des toits doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.

Les éléments techniques ne devront pas générer d'excroissance sur la façade principale.

S'ils sont visibles depuis l'espace public, les abris de jardin doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Il est recommandé de choisir les teintes des enduits et menuiseries dans le nuancier conseil présenté en annexe.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

12.2. - Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
- <u>Construction à usage d'habitation inférieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 35 m ² de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage d'habitation supérieure à 105 m² de surface de plancher</u> par 50 m ² de surface de plancher	1
- <u>Construction à usage de bureau</u> par 100 m ² de surface de plancher	4
- <u>Etablissements commerciaux et de services</u> lorsque ces établissements comportent moins de 100 m ² de surface de plancher	4
au-delà, et pour chaque 100 m ² supplémentaire jusqu'à 300 m ² en tout	4
au-delà de 300 m ² de planchers	examen particulier (voir (12.3.))
- <u>Etablissements artisanaux</u> par 100 m ² de surface de plancher	3
- <u>Restaurants, salles de spectacle, hôtels</u> Il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.	

12.3 -Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

12.4 –Si le quota d'emplacements requis ne peut pas être réalisé sur l'unité foncière du projet, le pétitionnaire devra aménager les places de stationnement à moins de 50 m de la construction concernée, en-dehors des voies publiques ou privées communes. En cas de réelle impossibilité technique, le versement d'une participation financière pour non réalisation des places de stationnement, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, sera exigé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES

Le plan d'aménagement devra intégrer une trame verte pour séparer le bâti ancien du bâti futur.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

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

Pas de prescription

2015
21.01.00

ANNEXES

NUANCIER ET GLOSSAIRE

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes du nuancier, prière de se référer à un document original, disponible en mairie de Conflans-en- Jarnisy ou à la D.D.T.

Nuancier

Le ravalement en Meurthe-et-Moselle

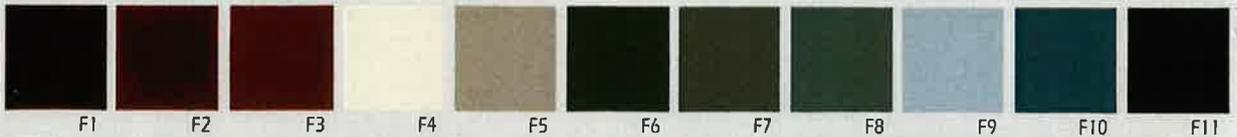
Les enduits et les peintures de ravalement



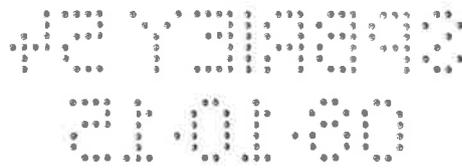
Les menuiseries en bois (lasure et peintures microporeuses)



Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques



Ce document a été imprimé grâce à la participation des communes adhérentes au C.A.U.F. - Étallon 2007



GLOSSAIRE

Accès : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Annexe : construction non-principale contiguë à une autre plus importante.
Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autres appentis,

Cône de vue : espace visible depuis un point donné. Les éléments vus s'inscrivent dans un volume de forme conique, à l'intérieur duquel aucune construction ou installation ne doit interrompre la vue.

Construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Voirie : La voirie comprend la bande de roulement et les trottoirs.