

métropole  
**Grand Nancy**



PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Malzéville*

Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIÉE  
JUN 2019

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20 - [www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)



<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>ANNEXE.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I</b>	
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE II</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>16</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	17
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	29
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....	40
CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD .....	51
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....	60
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	68
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR .....	75
CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....	84
<b>TITRE III</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>93</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU .....	94
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU .....	101
<b>TITRE IV</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET</b>	
<b>AGRICOLES.....</b>	<b>104</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	105
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N.....	110
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N.....	116

**ANNEXE**

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 14 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

## **I - PRINCIPES GENERAUX**

### ➤ **La structure générale du règlement**

**Le titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre 1, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

**Le titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines »**

**Le titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »** comporte autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

**Le titre IV « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles »**

### ➤ **L'articulation des règles entre elles**

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**. L'intitulé des 14 articles est le même pour toutes les zones (obligation imposée par arrêté ministériel).

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

### ➤ **Cas particulier de l'application des articles 1 et 2**

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

**L'article 1** énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

**L'article 2** énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

## II - QUELQUES DEFINITIONS

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

- **Emprise au sol** : (article 9)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection de ce bâtiment, tous débords et surplomb inclus.

*Remarque : Sauf mention contraire, l'emprise des piscines individuelles non provisoires est comprise dans l'emprise au sol globale du bâtiment.*

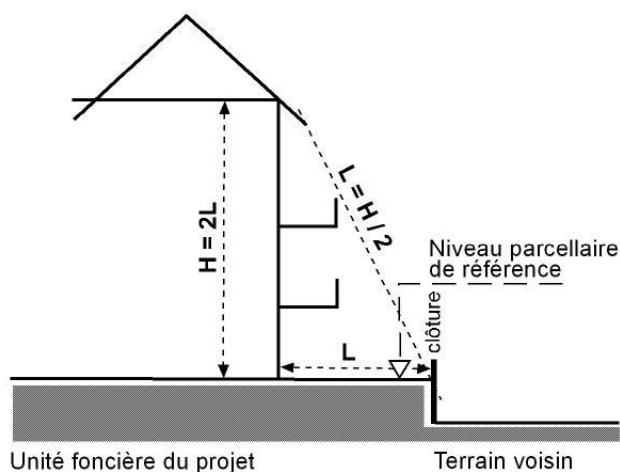
- **Etage attique** : (article 11)

Un étage-attique est un étage situé au-dessus de l'entablement ou le dernier étage en retrait d'un immeuble.

- **Hauteur relative** : (article 7 et 10)

On appelle hauteur relative (et parfois aussi « prospect »), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.

### **1) Hauteur relative par rapport aux limites séparatives (article 7 ou article 10)**



*Remarques : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10 : c'est la règle la plus stricte qui s'applique.*



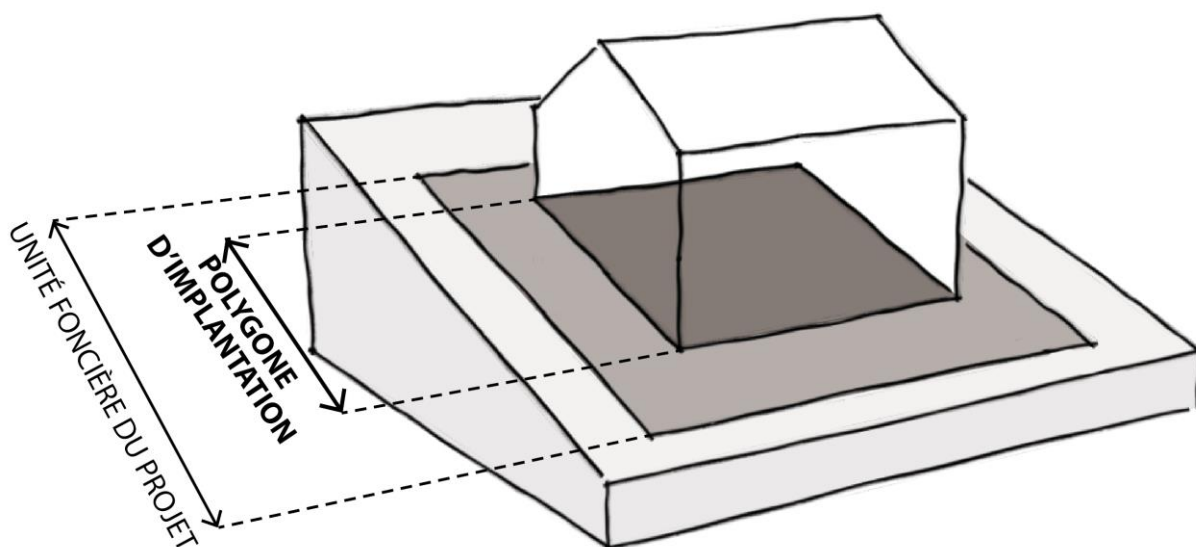
➤ **Surfaces de plancher**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent du Code de l'urbanisme, et peuvent être modifiés par décret.

Les notions de surface hors œuvre nette ou brute (SHON ou SHOB) ont été abandonnées au profit de la notion de surface de plancher le 1<sup>er</sup> mars 2012.

➤ **Polygone d'implantation**

Il s'agit de l'emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction.



### **III - REGIMES PARTICULIERS ATTRIBUES PAR LE P.L.U. A CERTAINS TERRAINS**

➤ **Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**



« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (extrait de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

**Conséquences sur le boisement :**

- Le défrichage est interdit,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable expresse. (article R.130-1 du code de l'urbanisme)

**Conséquences sur les possibilités d'utilisation du sol :**

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L. 130-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

➤ **Emplacements réservés**



Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition au meilleur prix.

**Les destinations des emplacements réservés** sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

**Les bénéficiaires des emplacements réservés** sont uniquement des collectivités, services et organismes publiques : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public.

**L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée** : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

## **IV- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

Les façades sur rue des maisons traditionnelles constituent généralement un élément essentiel de l'architecture lorraine. Dès lors, un certain rythme de façades et une certaine cohérence entre plusieurs bâtiments doivent être trouvés d'autant plus que la symétrie, l'asymétrie, le niveau des ouvertures, la dispersion et le regroupement des baies, leurs surfaces d'occupation, le niveau des linteaux et des appuis, constituent des critères d'analyse des façades.

Cette richesse esthétique est renforcée dans la plupart des cas, par des menuiseries extérieures généralement soignées, par le ton des façades donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose, par la couleur claire des fenêtres et des volets.

Aussi, pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage urbain sans être réducteur en termes de possibilité d'aménagement, quelques conseils élémentaires sont à prendre en compte complétant l'article 11 du règlement.

En secteur UB, il est recommandé :

- d'établir le sens du faîtage en parallèle avec la rue.
- de conserver et restauré ou remplacer à l'identique les volets battants en bois peint ou les persiennes.
- D'intégrer les caissons de volets roulants afin de les rendre invisibles depuis le domaine public.
- De limiter la dimension des châssis de toiture à 0,78 X 0,98 maximum et de les axer par rapport aux baies des étages inférieurs.

- D'intégrer les châssis de toiture dans le plan de couverture sans débord de costière ni mise en œuvre de volets (un système d'occultation intérieur pourra être envisagé si besoin).
- D'intégrer la pose de panneaux solaires sans surépaisseur sur la toiture et en veillant à la pose de cadre de couleur foncé afin qu'ils s'intègrent au mieux dans la teinte de la toiture.

En secteur UC, il est recommandé :

- Que les teintes des enduits devront s'approcher de ceux proposés dans le nuancier du CAUE

**TITRE I :**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Malzéville.

## **Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU » et en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zone A ».

**Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques.**

### **1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, qui correspond au centre-ville. Elle englobe le secteur **UAa** caractérisant la partie la plus patrimoniale du bourg historique de Malzéville, ainsi que le secteur **UAb** impacté par les aléas dus aux inondations ;
- **La zone UB**, constituée par les quartiers d'habitat traditionnels constitués de maisons de ville édifiées à la fin du 19<sup>ème</sup> et au cours du 20<sup>ème</sup> siècle. Cette zone comporte les secteurs **UBa**, affecté à la zone d'habitat de la ZAC des Savlons et **UBb**, affecté aux constructions implantées sur les coteaux le long des axes ;
- **La zone UC**, occupée par des opérations d'ensemble de type lotissement pavillonnaire. Un secteur **UCa** a été créé au niveau du lotissement des années 1970 du « Nid » ;
- **La zone UD**, recouvre les quartiers d'habitat collectif (secteurs Saint-Michel Jéricho) caractérisés par une hauteur de constructions et un volume important ainsi que des espaces libres en pied de parcelle, en rupture avec le tissu urbain traditionnel ;
- **La zone UE**, recouvre les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés de Malzéville : cimetière, domaine de Pixérécourt, lycée agricole E. Héré, collège Verlaine, déchetterie, ...
- **La zone UL** recouvre les principaux équipements sportifs à usage de sports, de loisirs et de détente (Gymnase Jo Schlessler, tennis couverts) ;
- **La zone UR** correspond aux terrains faisant l'objet d'une volonté de renouvellement urbain pour la reconversion des friches urbaines. Le site de l'ancienne usine Elis est classé en zone **URa**, un parti d'aménagement y est en cours de définition;
- **La zone UX**, zone d'activités à caractère industriel, artisanal et tertiaire (service et commerce inclus) principalement situées sur les secteurs de la ZAC des Savlons avec un sous secteur **UXa** pour l'artisanat.

## **2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement :**

Sont classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable, l'éventuelle Orientation Particulière d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

**La zone 1 AU** est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Ces zones correspondent aux 5 secteurs : le secteur correspondant au lieu-dit « Haut Savlon », « Chenevières », « Jardins fleuris » « le Goulot » faisant l'objet d'orientation d'aménagement et au lieu dit « à la demie Lieue ».

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **1AUa** secteur sur les coteaux dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme avec des règles de hauteur établies dans le souci du respect de la morphologie des constructions existantes dans la zone et son voisinage immédiat.
- **1AUb** secteur dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme, les autorisations d'urbanisme pourront y être accordées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble en raison de la taille réduite de la zone.

**La zone 2 AU** est une zone dont l'urbanisation est prévue à plus long terme. Cette zone n'est pas réglementée, si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement. Ce type d'espace correspond aux lieux-dits « sous les murs » et « sous le bois ».

## **3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement :**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont les suivantes :

- **La zone 1 N** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et constituée de sites dont la biodiversité est reconnue et qui a vocation à préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels. Cette zone comprend un sous secteur **1Na** : il s'agit de la zone de l'aéroclub.

- **La zone 2 N** : Ces zones ont pour principale vocation d'assurer la protection des espaces de coteaux de la commune et des bords de Meurthe. Il s'agit d'espaces naturels où sont parfois implantées des constructions, des habitations ou des axes de circulation mais qui ne peuvent accueillir de nouveaux équipements afin de conserver les espaces en l'état actuel. Cette zone correspond aussi aux parcs urbains associés à du patrimoine bâti **et** d'espaces vert urbains avec des fonctions d'accueil. Le sous secteur 2Nh permet à l'habitat existant de pouvoir évoluer. Elle comprend des secteurs **2Nh** correspondant aux zones de coteaux où des constructions et des habitations sont présentes dont la vocation naturelle et paysagère nécessite d'être conservée. Un sous secteur **2Nag** identifie l'exploitation agricole du lycée agricole (vente directe)

#### **4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement :**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

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

Un sous secteur Am identifie les terres maraîchères historiques et les zones de jardins familiaux.

#### **Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé 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.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation et des aléas liés aux mouvements de terrain.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage de :

- agricoles ou forestière ;
- d'entrepôt ;
- industrielles

Sont interdites les constructions et aménagements à usage de :

- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs
- Les éoliennes
- Les châssis et serres de production
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger
- L'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping
- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de plus de 10 places.

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Les démolitions, à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennisation de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur domaine public, ...) ou d'un élément particulier portant témoignage des conditions historiques de constitution du village ou mettant particulièrement en valeur un bâtiment.

Les constructions à usage artisanal à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>, qu'elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules, si elles n'entraînent pas de risques du fait de stockage de produits dangereux.

Les constructions à usage commercial, d'entrepôts, de bureaux et services, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>, qu'elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules, si elles n'entraînent pas de risques du fait de stockage de produits dangereux.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute unité foncière, tout groupe de garages, de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile.

Les accès de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **3.3. - Sentiers**

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

### **4.2 - Eaux Usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### **4.3 - Eaux Pluviales**

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

### **4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### 4.5 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

#### 4.6 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 - Règle générale

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

#### 6.2 - Espace vert protégé

Lorsqu'un périmètre d'espace vert protégé est figuré au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies

publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

### 6.3 - Exceptions

La construction peut être implantée dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes lorsque celles-ci sont elles-mêmes implantées en retrait du domaine public.

### 6.4 - Sentiers

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

Les sentiers ayant uniquement une vocation de défrètement, non répertoriés au plan des sentiers annexés et n'assurant pas de liaison, ne sont pas considérés comme cheminement piéton et à ce titre aucun retrait n'est exigé en leur limite.

### 6.5 – Domaine Public Fluviale

#### *En secteur UAb*

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

## **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 - Marge de fond de parcelle

La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie est autorisée.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, l'implantation des bâtiments est en recul d'une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans être inférieure à 3m.

### 7.2 - Marge latérale

Dans la bande de 6 m de profondeur comptée à partir de l'alignement du domaine public, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être implantée le long des limites séparatives en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

Lorsque la longueur de la façade sur rue de l'unité foncière est supérieure à 15 m, la construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives avec obligation de s'adosser aux constructions existantes. En cas de recul par rapport à l'autre limite, la distance doit être en tout point (balcons non compris) au moins égale à 3 m.

Dans une bande située entre 6 et 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement du domaine public, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être implantée le long d'au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de recul par rapport à l'autre limite, la distance doit être en tout point (balcons non compris) au moins égale à 3 m.

Au-delà de la bande de 15 m, l'implantation en recul par rapport à une ou plusieurs de ces limites est autorisée.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UA 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments non contigus doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin et annexes accueillant des animaux est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

### **Article UA 10 : Hauteur des constructions**

#### **10.1 - Règle générale**

*En secteur UA à l'exception du secteur UAb :*

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage. Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

Toutefois, la hauteur de la construction projetée pourra être supérieure afin d'être au maximum à la hauteur de la construction contigüe.

*En secteur UAb :*

La hauteur des constructions calculée à partir de la cote d'inondabilité imposée ne doit pas excéder 12m à l'égout de toiture et 14m au faîtage. Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

#### **10.2 - Exceptions**

La hauteur en tout point des abris de jardins est limitée à 3 m.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 - Règle générale**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

Les annexes à la construction principale, constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

Cet article s'applique en cas de réhabilitation et de reconstruction des immeubles existants à la date de publication du PLU et présentant les caractéristiques traditionnelles des maisons lorraines.

### **11.2. - Façades - ouvertures**

*Dans l'ensembles de la zone UA et des sous-secteurs UAa et UAb*

- Les matériaux de type agglos, briques creuses, etc. destinés à être naturellement rhabillés devront l'être.
- Les murs en pierres apparentes sont interdits, un enduit ou/et un crépi devant être appliqué sur les murs.
- Les matériaux d'imitations telles que fausses briques, faux moellons sont interdits.
- Les façades seront composées selon un modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales, réparties selon le rythme des travées de la maison et alignées les unes par rapport aux autres. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, et « œil de bœuf » ou aux fenêtres des étages attiques.  
Les percements d'origine des façades doivent être conservés. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine et dans leur alignement.
- Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

*De plus, en secteur UAa uniquement :*

- La teinte de l'enduit reprend des coloris pastel et traditionnels : gris ocré, beige ocré, beige rosé, ocre rosé.

- Les pavés translucides sont à proscrire sur l'ensemble des façades des bâtiments visibles depuis la rue et le rythme des percements existants doit être maintenu.
- En cas de restauration, le percement de nouvelles ouvertures n'est pas interdit dans la mesure du respect des règles édictées. Ces dernières prévalent pour toutes les façades donnant sur rue.
- Les volets en bois ou persiennes sont à maintenir ou à restituer. Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents. Le blanc pur est interdit. Les couleurs des huisseries s'approcheront de celles figurant sur le nuancier disponible en Mairie.
- Toute façade sur rue ne devra comporter qu'une seule et unique porte de garage.
- Laisser apparent les encadrements de fenêtres et portes en pierre existantes.

### 11.3 - Toitures - volumes

Le sens du faîtage doit être parallèle à la rue.

La pose en toiture/couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée. Sauf impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire, 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.

Sauf impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire, les châssis d'éclairage en toiture devront être de dimension 0,78 X 0,98 maximum et axés par rapport aux baies des étages inférieurs. Ils doivent être parfaitement intégrés dans le plan de couverture sans débord de corniches ni mise en œuvre de volets.

*En secteur UA et UAb uniquement :*

- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les fenêtres de toit seront encastrées dans la toiture, elles seront positionnées dans l'alignement des baies en façade.

*En secteur UAa uniquement :*

- La toiture, dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°. Les matériaux de toitures autorisés sont en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle.
- Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toits.
- Tout système pour traiter les angles de rives et les extrémités de bandes, est admis à la réserve près qu'il assure la continuité des toitures. Cela autorise également, pour ce cas précis, une pente et une allure de toiture différente permettant d'établir la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général.
- En cas de reconstruction, les toitures devront être identiques à celles de l'existant et respecter les caractéristiques générales édictées au présent règlement.



- Les châssis de toiture sont autorisés en nombre limité sur une toiture, ils sont alignés sur une même horizontale et axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

#### 11.4. - Abords/Clôtures

L'aménagement du terrain entre la façade sur rue de la construction et l'alignement de voirie, ne comporte pas d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée, à l'exception des ouvrages fonctionnels tels que marches d'escaliers, murs de soutènement, etc.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées dans le prolongement des clôtures existantes et de taille similaire.

En cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), des marches peuvent être aménagées le long de la façade. Leur nombre sera fonction de la pente.

#### 11.5 - Exception

Cet article ne s'applique pas aux édifices publics à caractère monumental et équipements publics divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place). Néanmoins, ils doivent rechercher une parenté avec le contexte bâti ou les lieux avoisinants par le choix des matériaux (teintes, textures, modules, ...) qu'ils mettent en œuvre ou par les rapports d'échelles (dimensions ou proportions des percements, ...).

### **Article UA 12 : Stationnement des véhicules**

#### 12.1 - Extension des constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

#### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existant.

#### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL, ARTISANAL :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT :  
1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré.  
2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.
- HOTELS ET RESTAURANTS :  
1 emplacement pour 2 chambres.  
1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...)  
2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le

montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

## **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

**Article UA 13 : Espaces libres et plantations. Espaces Boisés Classés**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés, plantés et entretenus.

**13.1 - Espace Boisé Classé (cf. Dispositions générales)**

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation, des aléas d'effondrements miniers, des aléas de mouvements de terrain, des aléas de chutes de blocs et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc).

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions nouvelles à usage industriel
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger
- Les parcs d'attraction
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places

#### **Article UB 2 : Occupation et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles restent compatibles avec l'environnement voisin, en termes de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs, trafic nocturne important.
- Les extensions des constructions à usage industriel et artisanal et d'entrepôts commerciaux existantes à la date de révision du PLU dans la limite de 30 % de la Surface de Plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont temporaires et liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UB 3 : Accès et voirie**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, d'une opération d'ensemble, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées en matière d'accès automobile pourront être appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas uniquement au regard de l'ensemble du projet.

#### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les unités foncières qui n'ont pas accès sur une voie automobile d'au moins 4 m de largeur de chaussée, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation ou d'utilisation des sols prévus à la section I ci-dessus.

Toute unité foncière, tout groupe de garages, de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction à édifier le justifient et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Les accès de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2. - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes ou en cas d'impossibilité physique de réalisation.

### 3.3. - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

#### 4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

#### 4.6 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

#### 6.1 - Règle générale

Sauf dispositions graphiques inscrites au plan de zonage, la façade principale de la construction doit être implantée soit entre 5 m et 10 m en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées soit à l'alignement des constructions existantes sur l'un des fonds voisins.



Les modifications, transformations et extensions apportées aux constructions existantes et qui ne respecteraient pas les règles énoncées dans le paragraphe précédent peuvent s'implanter à l'alignement de ces mêmes constructions.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, ce retrait de 5 mètres n'est exigé que par rapport à une seule de ces voies.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de cette marge de retrait, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

### 6.2 - Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup>) d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

### 6.3 - Sentiers

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues

Les sentiers ayant uniquement une vocation de défruits, non répertoriés au plan des sentiers annexés et n'assurant pas de liaison, ne sont pas considérés comme cheminement piéton et à ce titre aucun retrait n'est exigé en leur limite.

### 6.4 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- aux abris de jardins, garages et annexes ;
- aux piscines non couvertes

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas les règles fixées aux alinéas précédents, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul, mais uniquement dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

### 6.5 – Domaine Public Fluviale

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

#### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

#### **Article UB 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments non contigus doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 m les uns par rapport aux autres.

Pour les constructions non contiguës d'un seul niveau, à usage exclusif de parkings et les dépendances ou annexes non accolées aux bâtiments principaux, la distance minimale est fixée à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas en cas de transformation ou extension portant sur 20 % de la Surface de Plancher existante des équipements publics ou en cas de construction d'annexes répondant à un usage technique (chaufferie, ...).

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

#### **Article UB 9 : Emprise au sol**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

### 9.1. - Règle générale

*En secteur UBb exclusivement*, sous réserve du respect des prescriptions existant en article UB 13, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### 9.2. - Exception

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de d'approbation du PLU, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de l'ancienne construction.

### 9.3. - Annexes et abris de jardin

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes et garages est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des piscines non couvertes est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

### 10.1 - Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux, et mesurée au point le plus bas du polygone d'implantation ne peut excéder :

- 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage en zone UB et UBb
- 15 m au faîtage en zone UBa,

Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

### 10.2 - Annexes et abris de jardin

La hauteur en tout point des abris de jardin, des annexes et des garages est limitée à 3 m.

### 10.3 - Exceptions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements publics, les ouvrages techniques, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières, gardes corps, ni les installations relatives à la production bioénergétique tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur**

### 11.1 - Règles générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect des prescriptions spéciales édictées, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux de type agglomérés, briques creuses, ... destinés à être naturellement rhabillés devront l'être.

- Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons, sont interdits.

### 11.3 - Toitures

La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

*En UBb , les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées.*

### 11.4 - Annexes

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

### 11.5 - Clôtures

Lors de la création de clôtures donnant sur le domaine public, leur hauteur maximale devra respecter les normes suivantes :

- 2 mètres le long des rues de la République, du Colonel Driant, de l'église et de l'avenue du Général Leclerc,
- 1,50 mètre le long des autres voies où les murs pleins ne pourront dépasser une hauteur de 0,40 m éventuellement surmontée d'une installation en matériau ajouré.

Les clôtures implantées en limite séparant deux fonds privés ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m calculée en tout point du sol naturel avant travaux.

Les clôtures constituées uniquement de haies peuvent être doublées par du grillage.

## **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Extension des constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- - restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- - extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher des planchers existants.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL  
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150m<sup>2</sup> à partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire.
- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE  
1 emplacement par classe.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE  
2 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION  
1 emplacement pour 2 chambres.  
1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, SPECTACLE, ETC.)  
2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

## **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES  
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES  
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.  
A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)  
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.  
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT  
.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.  
.du second degré 6 emplacements par classe.
  
- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION  
1 emplacement pour 10 chambres.  
1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  
- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT  
1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UB 13 : Espaces libres et plantations. Espaces Boisés Classés**

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

*En UBb*, les projets devront en outre s'assurer d'une bonne insertion paysagère, en prévoyant si possibles des dispositifs d'insertion paysagère type écrans végétalisés.

#### **13.1 - Espaces boisés classés**

Au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondations, des aléas liés aux mouvements de terrain et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger
- Les parcs d'attraction
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations et utilisations du sol accordées

#### **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussement du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.



## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UC 3 : Accès et voirie**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, d'une opération d'ensemble, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées en matière d'accès automobile pourront être appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas uniquement au regard de l'ensemble du projet.

#### **3.1 - Accès**

- Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et 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 et de la sécurité de la circulation
- Les accès de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 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 peut être interdit.
- De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 10 % au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 4 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie.

#### *A l'exception du secteur UCa :*

Toute unité foncière, tout groupe de garages, de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction existante ou à édifier le justifient et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

*Dans le sous secteur UCa, toute unité foncière, tout groupe de garages, de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile par rue.*

#### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes ou en cas d'impossibilité physique de réalisation.

### 3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au

réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain

#### 4.5 - Collecte des ordures ménagères

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

- Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier.
- Son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

#### 4.6 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

## **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

## **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 - Règle générale**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Toute construction doit être implantée à 5 m en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées et à 1,5 m au moins des limites extérieures des cheminements réservés aux piétons et aux deux-roues.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, ce retrait de 5 mètres n'est exigé que par rapport à une seule de ces voies.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

### **6.2 - Sentiers**

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues

Les sentiers ayant uniquement une vocation de défruits, non répertoriés au plan des sentiers annexés et n'assurant pas de liaison, ne sont pas considérés comme cheminement piéton et à ce titre aucun retrait n'est exigé en leur limite.

### **6.3 - Exceptions**

Les modifications, transformations et extensions apportées aux constructions existantes et qui ne respecteraient pas les règles énoncées dans le paragraphe précédent peuvent s'implanter à l'alignement de ces mêmes constructions.

Les constructions à usage d'équipements collectifs publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public

### **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

#### **8.1. – Règle générale**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 m les uns par rapport aux autres.

#### **8.2. - Exceptions**

Pour les constructions non contiguës d'un seul niveau à usage exclusif de parkings et les dépendances ou annexes non accolées aux bâtiments principaux, la distance minimale est fixée à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas en cas de transformation ou extension portant sur 20 % de la Surface de Plancher existante des équipements publics ou en cas de construction d'annexes répondant à un usage technique (chaufferie, ...).

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UC 9 : Emprise au sol**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

### 9.1 - Règle générale

Pour les unités foncières d'une surface inférieure à 750 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % hors annexes.

Pour les unités foncières supérieures à 750 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % hors annexes.

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. et dépassant l'emprise au sol maximale fixée au présent chapitre, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de l'ancienne construction.

### 9.2 - Annexes et abris de jardin

L'emprise au sol des abris de jardin et annexes accueillant des élevages d'animaux sous réserve de respecter les distances légales du règlement sanitaire départemental est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

## **Article UC 10 : Hauteur des constructions**

### 10.1 - Hauteur

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

### 10.2 - Annexes et abris de jardin

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

### 10.3 - Exceptions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements publics, les ouvrages techniques, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières, gardes corps, ni les installations relatives à la production bioénergétique tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur**

### 11.1 - Règles générales

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect des prescriptions spéciales édictées, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.
- Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

- La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

### 11.2 - Façades

- Les matériaux de type agglomérés, briques creuses, ... destinés à être naturellement rhabillés devront l'être.
- Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons, sont interdits.

### 11.3 - Annexes

- Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

### 11.4 - Clôtures

Lors de la création de clôtures donnant sur le domaine public, leur hauteur maximale devra respecter les normes suivantes :

- 2 mètres le long de l'avenue du Général Leclerc,
- 1,50 mètre le long des autres voies où les murs pleins ne pourront dépasser une hauteur de 0,40 m éventuellement surmontée d'une installation en matériau ajouré.

Les clôtures implantées en limite séparant deux fonds privés ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m calculée en tout point du sol naturel avant travaux.

Les clôtures constituées uniquement de haies peuvent être doublées par du grillage.

## **Article UC 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Extension des constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher des planchers existants.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

### 12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL, ARTISANAL :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT :  
1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré.  
2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.
- HOTELS ET RESTAURANTS :  
1 emplacement pour 2 chambres.  
1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...) :  
2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### 12.4 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.



## NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés et aménagés avec support d'attache spécifique et aisément accessible depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations. Espaces Boisés Classés**

Une superficie au moins égale à 35 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager : il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti, hors aire de stationnement et accès.

En l'absence de clôture construite opaque, des écrans végétaux seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules.

#### **13.1 - Espaces boisés classés**

Au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD**

Une partie de cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain et un risque d'inondation.

Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations et utilisations du sol accordées.

#### **Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les routes départementales (RD 32) sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

- Les accès particuliers sur la VEBE (viaduc Louis Marin) sont interdits.
- La largeur de l'accès automobile ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, abri,...).
- Un deuxième accès peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement.
- 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 peut être interdit.
- De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 10 % au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 4 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie.

#### **3.2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes ou en cas d'impossibilité physique de réalisation.

### 3.3. - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UD 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le concessionnaire.

### 4.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

#### 4.5 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### 4.6 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier.

Son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

#### 4.7 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

### **Article UD 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescriptions.

### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et à 1,5 m des limites extérieures des cheminements et sentiers réservés aux piétons et deux-roues.

Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU ne respectant la règle fixée au paragraphe précédent et destinées à améliorer le confort des logements ou l'aspect du bâtiment, l'implantation peut se faire en continuité des constructions existantes.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existantes à la date de révision du PLU.
- dans le cas de création d'un sas en pied d'immeuble ou de construction assimilable.

Les bâtiments dont la hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantés sur limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës de plus de 3 mètres de hauteur doivent respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette règles ne s'applique pas aux constructions existantes à la date de révision du PLU.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article UD 9 : Emprise au sol**

Pas de prescriptions

## **Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions nouvelles, la hauteur calculée en tout point à partir du niveau du sol naturel avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exception des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc. ne doit pas excéder 18 mètres.

Pour les constructions existantes à la date de la présente révision du PLU, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur existante sauf lorsqu'un dépassement de hauteur est justifié par des considérations techniques.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

## **Article UD 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 - Règles générales**

L'autorisation de réaliser les travaux peut être refusée ou n'être accordée 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 aux 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.

### **11.2 Façades**

Les façades sur rue de plus de 20 mètres de longueur dont les modes de composition reposent sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites, à l'exception de celles qui relèvent de bâtiments à caractère monumental par destination.

### **11.3 - Toitures**

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production de bioénergie (chauffe eau, capteurs solaires..) est autorisée.

### **11.4 - Annexes**

Sauf impossibilités techniques, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades donnant sur rue.

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

## **Article UD 12 : Stationnement**

### **12.1 - Extension des constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.



## 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher des planchers existants.

## 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL, ARTISANAL :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré.
- . 2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

- . -1 emplacement pour 2 chambres.
- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...)

. 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

#### 12.4 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

### **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- **CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION**

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT**

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UD 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager : il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti, hors aire de stationnement et accès.

En l'absence de clôture construite opaque, des écrans végétaux seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules.

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux mouvements de terrain.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.

#### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.
- Les constructions à usage d'hébergement et d'hôtellerie liés à la vocation ou l'utilisation de la zone.

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 3 : Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### 3.2 - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) de 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes.

### 3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

### 4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup> :

La limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier à l'exclusion du domaine public communal. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) et extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher nette des planchers existants.

### 4.6 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis,

ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

#### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées au minimum à 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, et à 2 m par rapport aux voies piétonnes.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

#### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction soit être en tout point à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

#### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres. Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la distance minimale est fixée à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

## **Article UE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription

## **Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 - Hauteur**

La hauteur totale des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 12 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques de faible volume, etc.

Cette hauteur totale est limitée à 7 m pour les constructions à usage d'habitation, à 10 m pour les établissements d'enseignements, les laboratoires de recherches et les bureaux.

### **10.2 - Annexes et abris de jardin**

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

## **Article UE 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

### **11.1 - Façades**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, ...
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement : parpaings, briques creuses, ...

### **11.2 - Protection visuelle**

Les dépôts et les diverses aires de stockage devront être aussi éloignés que possible des voies publiques et masqués soit par les constructions qui y sont liées, soit par des haies à feuillage persistant.

### **11.3 - Clôtures**

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.



A proximité des accès et des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

## **Article UE 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Extension des constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher des planchers existants.

### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT :  
1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré.  
2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...)  
. 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

### **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES  
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES  
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.  
A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)  
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.  
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT  
.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UE 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation, à des aléas liés aux mouvements de terrain et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc)..  
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestière
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux, services ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature ;
- les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le schéma départemental ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive ou de loisirs de la zone ou qu'elles soient nécessaires à la gestion du fonctionnement des parcs et installations ludiques et culturelles ;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles répondent aux besoins des constructions autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UL 3 : Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou

de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### 3.2 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UL 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire soit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain

#### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier à l'exclusion du domaine public. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier. Son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement

#### 4.6 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

### **Article UL 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 3 m au moins en retrait de l'alignement.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

### 6.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 - Règles générales

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### 7.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### 8.1 - Règles générales

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### 8.2 - Exceptions

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article UL 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

## **Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Règles générales**

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 13 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage.

### **10.2 - Exceptions**

Les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article UL 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, 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 visuelles.

La forme des bâtiments doit être simple, les matériaux naturels sont à privilégier, les maçonneries enduites, les teintes trop claires ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.

La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

## **Article UL 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Extension des constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher existant.

### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**



### 12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50m. L'obligation des 25m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement

L'autorité compétente procédera à un examen au cas par cas pour définir le nombre d'emplacements à réaliser avec un minimum d'un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UL 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation, des aléas mouvements de terrain, et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc).

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UR 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- agricoles ou forestière ;
- d'activités industrielles ;
- les terrains de camping ;

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
- les dépôts de toute nature

#### **Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations des sols accordés.

En zone URa, les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher maximum de 300m<sup>2</sup> sont autorisées, à condition d'être liées à des activités commerciales ou de services autorisées sur la zone, et dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade des voies.

Dans le périmètre d'étude (L123-2-a du C.U) indiqué au plan de zonage (URa), seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite maximum de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UR 3 : Accès et voirie**

*A l'exception du secteur URa*, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, d'une opération d'ensemble, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées en matière d'accès automobile pourront être appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas uniquement au regard de l'ensemble du projet.

### 3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et 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 et de la sécurité de la circulation. 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 peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

### 3.2 - Voirie

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

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire aisément demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

### 3.3 - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UR 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

### 4.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- -etc.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

### **Article UR 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

## **Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)**

### **6.1 - Règle générale**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 m des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions devront sinon s'implanter en recul de la marge de recul graphique reportée au plan de zonage.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

*En outre, en URa uniquement, la construction peut-être implantée dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes lorsque celles-ci sont elles-mêmes implantées en retrait du domaine public.*

### **6.2 - Sentiers**

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

### **6.3 – Domaine Public Fluviale**

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

## **Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en recul à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

## **Article UR 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Cas général**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

*En zone UR à l'exception du secteur URa*, les bâtiments non contigus doivent en tout point, respecter une distance minimale de 5 m les uns par rapport aux autres.

*En URa uniquement* : Les uns par rapport aux autres, les bâtiments non contigus doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **8.2 - Annexes et dépendances**

Pour les constructions non contiguës d'un seul niveau à usage exclusif de parkings et les dépendances ou annexes non accolées aux bâtiments principaux, la distance minimale est fixée à 3m.

### **8.3 - Equipements publics**

Cette règle ne s'applique pas en cas de transformation ou extension portant sur 20 % de la Surface de Plancher existante des équipements publics ou en cas de construction d'annexes répondant à un usage technique (chaufferie...).

## **Article UR 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription, sauf pour l'emprise au sol des abris de jardin et annexes accueillant des élevages d'animaux est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

## **Article UR 10 : Hauteur maximum des constructions**

*En zone UR à l'exclusion du secteur URa* :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

*En URa :*

La hauteur des constructions calculée à partir de la cote d'inondabilité imposée ne doit pas excéder 12m à l'égout de toiture et 14m au faîtage. Un dépassement pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

*Dans l'ensemble de la zone :*

La hauteur en tout point des abris de jardins est limitée à 3 m.

Ces règles de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

**Article UR 11 : Aspect extérieur**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

**11.1 - Toitures**

La pose en toiture/couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

**11.2 - Clôtures**

Les clôtures implantées en limite séparant deux fonds privés ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m calculée en tout point du sol naturel avant travaux.

**11.3 - Annexes**

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

**Article UR 12 : Stationnement****12.1 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

**NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES****12.2 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.



L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL, ARTISANAL :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- HOTELS ET RESTAURANTS :  
1 emplacement pour 2 chambres.  
1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...)  
. 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

### 12.3 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

## **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UR 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

*En dehors du secteur URa, une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Dans le secteur URa, cette superficie est ramenée à 20%*

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UR 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article UX 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m, à condition d'être temporaires ou nécessaires aux constructions autorisées.

#### **En UXa**

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

### **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UX 3 : Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et 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 et de la sécurité de la circulation.

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 peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes ou en cas d'impossibilité physique de réalisation.

### 3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UX 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau

### 4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc. »

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

### **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

### **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

Toute construction doit être implantée en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou implantée en mitoyenneté.

Une distance supérieure peut-être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

#### **En UXa :**

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

### **Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 m.

Une distance supérieure peut-être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

En Uxa :

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments doivent en tout point respecter une distance minimale de 3 m.

**Article UX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription

**Article UX 10 : Hauteur des constructions**10.1 - Hauteur

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne peut excéder 10 m.

En UXa : La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne peut excéder 7 m.

10.2 - Exceptions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni ouvrages particuliers tels que silos, tours de séchage,...

**Article UX 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect 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.

11.1 - Aspect architectural

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, d'aspect, et de matériaux. Les locaux techniques ou annexes nécessaires seront intégrées aux volumes principaux.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

11.2 - Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- La mise en oeuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

11.3 - Façades

- Les façades seront en matériaux d'aspect terminé. En particulier, les façades des immeubles en maçonnerie doivent être enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.



- L'utilisation de matériaux imitant les briques ou le bois est interdite.
- Les parties vues depuis le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny ne doivent pas être constituées en bardage métallique.
- La coloration des façades doit être discrète et s'harmoniser avec l'ensemble.
- Les façades en retour ou en mitoyen doivent recevoir le même traitement que celles implantées le long des voies.

#### 11.4 - Dépôts et aires de stockage

- Les plans-masses des installations seront étudiés pour implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Les aires de stockage seront aménagées de manière à ne pas nuire à l'aspect général de la zone.
- Les dépôts doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

#### 11.5 - Clôtures

La création de clôtures devra respecter la norme suivante :

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres :

- soit par un muret de 0,40 mètre de haut, surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.
- Soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

Les clôtures mitoyennes doivent être constituées de grillages et leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de terrain en pente, les clôtures en limite publique ou privée seront à redent.

A proximité des accès et des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

### **Article UX 12 : Stationnement des véhicules**

#### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- . à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- . à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

#### 12.2 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup> nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m<sup>2</sup> s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :  
2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> Surface de Plancher.  
A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.
- ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :  
1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.  
Pour les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles.
- HOTELS ET RESTAURANTS :  
1 emplacement pour 2 chambres.  
1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

## 12.2 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

## **NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

.du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UX 13 : Espaces libres et plantations. Espaces Boisés Classés**

- Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.
- Des écrans boisés seront aménagés autour et sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicule d'une contenance supérieure à 10 véhicules. Un arbre de haute tige sera planté pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

- Les marges de recul du Boulevard du Maréchal De Lattre Tassigny feront l'objet de plans de paysagement et ne recevront en aucun cas des implantations d'aires de stockages ou de bâtiments annexes.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

<b>TITRE III</b>
------------------

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**

Cette zone est partiellement concernée par des aléas inondation et mouvements de terrain. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- d'hôtellerie et de restauration
- d'activités agricoles
- d'entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Les installations suivantes :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. le « Cahier des orientations particulières d'aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et les schémas énoncés.

*En secteur 1AU et 1AUa*, aucun projet ne pourra se faire en dehors d'une « opération d'ensemble » :

- sans obligatoirement concerner la totalité de la zone
- mais qui ne pourra remettre en cause la réalisation des autres opérations prévues dans le périmètre de l'Orientation Particulière d'Aménagement.

*En secteur 1AUb*, les autorisations d'urbanisme pourront être accordées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 1 AU 3 : Accès et voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes ou en cas d'impossibilité physique de réalisation.

### **Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### **4.2 - Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif). Avant leur rejet dans le réseau, elles pourront faire l'objet d'un traitement écologique.

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au

réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>, le débit de fuite autorisé est fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les autres cas, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire doit utiliser les techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, parmi lesquelles :

- l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage (uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) est autorisé.

#### 4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les constructions pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu.

### **Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières**

Pas de prescription.

### **Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques.

En cas de recul, les constructions doivent être implantées au minimum à 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et à 1,5 m des limites extérieures des cheminements et sentiers réservés aux piétons et deux roues.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.



### **Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul des limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation principales ne soient pas masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Article 1 AU 9 : Emprise au sol**

*En secteur 1AUa uniquement :*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1 - Hauteur**

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

*En secteur 1AUa :* la hauteur des constructions calculée en tout point à partir du point le plus bas du polygone d'implantation avant travaux ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10m au faîtage.

#### **10.2 - Exceptions**

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

### **Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**

#### **11.1 - Dispositions générales**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de

matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le projet 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.

### 11.2 - Toitures

A condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie, la pose en toiture couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée ainsi que l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.

*En 1AUa* : Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures implantées en limite séparant deux fonds privés ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m calculée en tout point du sol naturel avant travaux.

### 11.4 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

## **Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

### 12.2 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les aires de stationnement automobiles doivent être réalisées sur des emplacements aménagés, en dehors des voies publiques et peuvent être regroupées en dehors des unités foncières des logements en entrée de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elles doivent être créées, selon la norme suivante :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

Pour les équipements et services d'intérêt collectif ou public, un examen particulier sera effectué en fonction des besoins liés à la construction.

## NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS ET DEUX ROUES

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

- .du 1<sup>er</sup> degré 2 emplacements par classe.
- .du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

- 1 emplacement pour 10 chambres.
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

- 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

#### En secteur 1AU et 1AUb :

Une superficie au moins égale à 25% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts non imperméabilisés.

#### En secteur 1AUa :

Une superficie au moins égale à 35% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts non imperméabilisés.

Les projets devront s'assurer d'une bonne insertion paysagère, en prévoyant si possibles des dispositifs d'insertion paysagère type écrans végétalisés.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisées sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain, de risque d'inondation et de chute de blocs. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
  - de bureaux et de services
  - d'hôtellerie et de restauration
  - d'activités agricoles.
- Les carrières.
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol sont admis.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****Article 2 AU 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

**Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**Article 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**



## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain, inondation, par la présence de cavités et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc). Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article A 2.

#### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

*En secteur Am* : Les serres inférieures à 2 000 m<sup>2</sup> de superficie et 2.5 m de hauteur sont autorisées.

### **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A 3 : Accès et voiries**

##### **3.1 - Accès**

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et 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 et de la sécurité de la circulation.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de cette marge de recul, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

### 3.2 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable est existant, toute construction ou installation nouvelle doit y être obligatoirement raccordée par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

A défaut de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### 4.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

### **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 - Règles générales**

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au minimum à 15 m de l'alignement des voies de circulation et à 5 m des limites extérieures des cheminements piétons et deux-roues.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de la marge de recul de 30 m, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 21 mètres de l'axe de la RD 32. A l'intérieur de la marge de recul de 21 m, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

#### **En secteur Am :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public ou en recul minimum de 3 m. Par rapport aux limites extérieures des cheminements piétons et deux-roues, la marge d'implantation est fixée à 2 m.

#### **6.2 - Exceptions**

Les extensions et transformations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas l'alinéa précédent sont autorisées dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

Toute construction devra être édifée soit en limite séparative, soit à 5 m minimum de cette limite séparative, sauf indications contraires portées au plan de zonage. *En secteur Am*, cette distance est réduite à 3 m.

Les extensions et transformations des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière révision du PLU dont l'implantation ne respecte pas le premier alinéa sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

### **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles une distance minimale de 5 m.

### **Article A 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin et annexes accueillant des animaux est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

### **Article A 10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1. - Hauteur**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les autres constructions autorisées ne devront pas excéder 10 mètres au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux à l'exception des structures verticales (silo, réservoir d'eau, pylône, ...).

- *En secteur Am*, la hauteur en tout point des abris de jardin et annexes est limitée à 3 m.

### **Article A 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée

Les matériaux et les teintes naturels sont à privilégier. Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites. Les maçonneries doivent être enduites.

Dans un souci de cohérence, les nouveaux bâtiments doivent reprendre les mêmes caractéristiques que les bâtiments existants. Les bâtiments doivent être le plus regroupés possible afin d'éviter le mitage du paysage.

#### **Article A 12 : Stationnement**

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

#### **Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N

Cette zone est concernée par des aléas mouvement de terrains, des aléas miniers, la présence de cavités, la chute de blocs et le risque d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

#### **Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle mentionnées à l'article 2.

#### **Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont autorisés sous conditions du respect du site :

- Les modifications, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.
- Les constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs.
- Le logement des personnels nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ainsi que leurs annexes et dépendances.

#### **En outre dans le secteur 1Na :**

- Les constructions et installations liées à l'implantation d'équipements publics radioélectriques, de sports et loisirs de plein air (aéronautique), les aires de stationnement ouverts au public liés à la découverte des milieux, aux sports et loisirs de plein air.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 N 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

- Les accès des riverains sur la RD 32 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 déviation de Malzéville sont interdits.

#### **3.2. - Sentiers**

- Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### **4.2 - Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

#### **Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies automobiles et de 5 m des limites extérieures des cheminements piétons.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de la marge de recul de 30 m, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

#### **Article 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **Article 1 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

#### **Article 1 N 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions**



La hauteur totale des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 10 m en secteurs 1Na.

La hauteur des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 3 m.

### **Article 1 N 11 : Aspect extérieur**

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.

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

### **Article 1 N 12 : Stationnement**

#### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

#### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la Surface de Plancher existants.

#### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

##### **Dans le secteur 1Na :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC.) :

1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### **12.5 - Cas particuliers**

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS ET DEUX ROUES**

### **12.6 - Normes générales**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC.) :

3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### **12.7 - Cas particuliers**

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

## **Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1 Na :

Les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N**

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain, des risques d'inondations et par une canalisation de transport de produits chimiques (oxyduc). Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2 N 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 2 N2,
  - d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
  - de bureaux et de services,
  - d'hôtellerie et de restauration,
  - d'activités agricoles.
  - d'entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les dépôts de toute nature.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

#### **Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les abris de jardins d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et de 3 m de hauteur maximum implantés à 30 m minimum des espaces boisés classés.

Les constructions nécessaires à l'entretien des parcs publics, jardins et espaces verts.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions qu'elles soient limitées à 10 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

#### **En outre, en secteur 2Nh :**

Les modifications, extensions ou adjonctions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface totale de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

En secteur 2Nag, sont enfin autorisées sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions liées à la diversification de l'exploitation agricole telles que les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les locaux de vente de produits de la ferme, les campings à la ferme, ferme pédagogique, etc.,
- Les constructions à usage d'artisanat, liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ainsi qu'au maintien et au gardiennage de ces bâtiments.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2 N 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et 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 et de la sécurité de la circulation.

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 peut être interdit.

#### **3.2 - Voirie**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur les voies rapides et autoroutières.

#### **3.3 - Sentiers**

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **Article 2 N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### 4.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

## **Article 2 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies automobiles et de 5 m des limites extérieures des cheminements piétons.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de la marge de recul de 30 m, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

### **6.2 - Exceptions**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres de part et d'autre des emprises de la déviation de Malzéville. A l'intérieur de cette marge de recul, les constructions liées à la réalisation d'un équipement public sont autorisées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent de manière générale être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article 2 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

## **Article 2 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute construction doit être distante d'au moins 5 m par rapport à une autre construction implantée sur la même unité foncière.

## **Article 2 N 9 : Emprise au sol**

Les abris de jardin et annexes accueillant des élevages d'animaux doivent présenter une emprise au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum.

## **Article 2 N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 10 m.

Pour les constructions d'annexes autorisées et abris de jardin, la hauteur en tout point est limitée à 3 m.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **Article 2 N 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, 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 et paysages naturels.

### **11.1 - Annexes**

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou équivalents, sont interdites.

### **11.2 - Clôtures**

Les clôtures implantées en limite séparant deux fonds privés ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m calculée en tout point du sol naturel avant travaux.

Lors de la création de clôtures donnant sur le domaine public, leur hauteur maximale ne devra pas dépasser les 1,50 mètre, les murs pleins ne pourront dépasser une hauteur de 0,40 m éventuellement surmontée d'une installation en matériau ajouré.

## **Article 2 N 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la Surface de Plancher existant.

### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.



En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC.) :  
1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

### 12.5 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS ET DEUX ROUES**

### 12.6 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)  
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.  
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

**Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, sont aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.