

métropole
Grand Nancy



Source : www.leuropevueciel.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Saulxures *-lès-Nancy*

Règlement

Modification
Septembre 2019

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

Les Ateliers du Bras Vert, 49 boulevard d'Austrasie, CS 20516, 54008 NANCY Cedex • Tél. : 03 83 17 42 00 / Fax : 03 83 17 42 20 • www.agencescalen.fr

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions Générales	5
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	11
Chapitre 1 : Zone UA	13
Chapitre 2 : Zone UC	23
Chapitre 3 : Zone UD	33
Chapitre 5 : Zone UE	41
Chapitre 8 : Zone UX	49
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	57
Chapitre 1 : Zone 1 AU	59
Chapitre 2 : Zone 1 AUX	69
Chapitre 2 : Zone 2 AU	76
Chapitre 3 : Zone 2 AUX	80
Chapitre 4 : Zone 3 AU	84
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	88
Chapitre 1 : Zone A	90
TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles	94
Chapitre 1 : Zone 1 N	96

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saulxures-lès-Nancy.

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 », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, 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**, correspond à la partie ancienne de la commune, secteur mixte mais à dominante d'habitat dont l'urbanisme a conservé des caractéristiques propres aux villages lorrains
- **La zone UC**, correspond aux secteurs d'extension qui se sont développés après l'urbanisation du centre ancien et dont la vocation est mixte à dominante habitat individuel.
- **La zone UD**, correspond aux secteurs d'habitat collectif et de commerces de proximité. Elle comporte un secteur UDa dans lequel le gabarit des constructions est différent.
- **La zone UE**, correspond équipements publics de la commune.
- **La zone UX**, correspond au secteur à usage d'activité industrielle ou tertiaire de la route de Bosserville situé entre le centre de la commune et le site résidentiel des Grands Pâquis et au secteur de d'activité de la Solère située à l'extrême Nord de la commune

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

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel 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 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 par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les travaux et opérations devront être compatibles aux dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend un secteur 1AUa dans lequel un taux minimum de logements aidés est prévu.

- La zone 1 AUX

Cette zone correspond au secteur de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation d'activité.

- La zone 2 AU

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. 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.

- La zone 2 AUX

Cette zone correspond à des secteurs non équipés de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à long terme pour une vocation principale d'activité. 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.

- La zone 3 AU

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à 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.

3 - Les zones agricoles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV 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. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des

sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V 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 qui a vocation à protéger les espaces non urbanisés. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée.

Elle comporte deux secteurs :

- Le secteur 1 Ne qui regroupe des équipements de sports et de loisirs de part et d'autre de la RD 674.
- Le secteur 1 Na qui comprend le château et son parc.

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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 concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les parcs d'attraction ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les dépôts de toutes natures.

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

- Les extensions des constructions à usage industriel, à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions des constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

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.

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 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 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 2000 m², 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.

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, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être le plus discrets possibles.

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 :

Les constructions doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en recul, les constructions de toute sorte sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantations obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront qu'à une seule des façades.

6.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la façade principale d'une des constructions voisines afin assurer un raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

6.3 – Exceptions :

La construction dans la partie arrière de l'unité foncière (construction en second rang) est admise lorsqu'une façade sur rue est occupée dans le respect des paragraphes précédents et à condition que les constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. – Dans une bande de 25 m mesurée depuis l'alignement des emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

Pour les parcelles présentant une largeur sur rue supérieure à 15 mètres et pour celles situées à l'angle de deux rues, la construction doit être implantée sur un pignon mitoyen en attente ou à défaut sur l'une des limites séparatives.

A moins de jouxter la limite séparative, les constructions liées à l'exploitation agricole doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

7.2. Au-delà de cette bande de 25 m :

Les bâtiments réalisés dans la partie arrière de l'unité foncière (dans le respect des articles précédents) doivent être implantés en recul par rapport aux limites séparatives, en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

7.3. Exceptions :

En cas de transformations ou d'extensions limitées réalisées sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale édictée ci-dessus, l'implantation en limite ou en recul des limites séparatives est admise.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.

10.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

La hauteur à l'égout doit être alignée sur celle des égouts de toitures des constructions voisines. Entre deux constructions d'inégale hauteur et qu'elle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- en dessous de l'égout le plus haut mais au dessus de l'égout le plus bas.

10.3. - Exceptions :

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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 UA 11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale :**

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.

11.2 - Façades - ouvertures

Les volets roulant avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang d'urbanisation visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades de plus de 20 m de longueur dont les modes de composition sont fondés sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites.

11.3.- Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

- dans le cas de reconstructions, les façades seront conçues en référence aux façades existantes du village centre, selon le modèle simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
- dans le cas de transformations, les baies doivent rester plus hautes que larges.

11.4 - Toitures - volumes :

Pour les secteurs non repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

Les toitures terrasse ou à une seule pente doivent être réservées à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site, aux extensions limitées des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

La toiture dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités de façon particulière. Tous les aménagements de combles sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

Les matériaux de toiture autorisés ont l'aspect de la tuile et présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.5.- Murs enduits et colorations :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.

Le coloris des façades et des huisseries doivent respecter les tons proposés dans le nuancier municipal.

11.6 – Clôtures :

Les murs de clôtures implantés sur l'alignement du domaine public dont la longueur excède 20 m doivent faire l'objet d'un traitement architectural destiné à éviter toute uniformité (choix des matériaux, couleur, décrochements, etc.).

11.7 – Exception :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs doivent respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

Article UA 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est 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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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 surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

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

Les constructions à usage d'entrepôt commercial sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extension ou de transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et que leur superficie soit limitée à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de la reconstruction, de l'agrandissement ou de la transformation d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

Tout accès automobile à une unité foncière doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.

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

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 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 2000 m², 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 zero, 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.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1. – Espaces verts protégés

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 m² d'emprise au sol, des piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2.- Règle générale :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions. La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en recul au moins du domaine public ou à la limite s'y substituant. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche à l'alignement ou de la limite s'y substituant, doit être au moins égale à 3 mètres.

6.3. - Cas des extensions, des constructions annexes et des piscines :

Tout bâtiment annexe non accolé au bâtiment principal d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des sentiers piétons.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

6.4. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. - Règle générale :

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2. - Cas des extensions, des constructions annexes et des piscines :

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées soit en alignement de la construction existante, soit en limite séparative.

Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et non accolées au bâtiment principal, doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pas de prescription.

Article UC 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. – Hauteur absolue

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

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et non accolées au bâtiment principal ne doivent pas excéder une hauteur de 3 m au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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 UC 11 : Aspect extérieur

11.1. – Règle générale :

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.

11.2. Clôtures :

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Si les clôtures sur rue présentent une partie opaque en gros œuvre, la hauteur de cette partie opaque ne doit ni excéder un mètre, ni être inférieure à 0,50 mètre et peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UC 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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

Les espaces non utilisés pour les constructions doivent être plantés ou aménagés. Il doit être planté au moins un arbre pour 200 m² de superficie de l'unité foncière.

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les surfaces de toitures végétalisées sont comprises dans le calcul de ce taux.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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 agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UD 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 accordées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

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.

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 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 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 2000 m², 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.

4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications:

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

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manières à être le plus discrets possibles.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règles générales :

Sauf indication particulière portée au plan, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport aux cheminements réservés aux piétons et aux deux-roues non-motorisés, toute construction doit être implantée en tout point avec un recul minimum de 1,5 mètres par rapport à la limite du cheminement.

6.2. Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. Règles générales :**

Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. - Cas des extensions, des constructions annexes et des piscines :

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées soit en alignement de la construction existante, soit en limite séparative.

Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et non accolées au bâtiment principal, doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article UD 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Hauteur absolue****Dans l'ensemble de la zone :**

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

En outre, dans le secteur UDa :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture

et 12 mètres au faîtage. Sur 10 % maximum du linéaire de façade de la construction, la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture peut être portée à 12 mètres.

10.2. – Exceptions :

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 UD 11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières 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. – Aspect architectural :

Les immeubles « barre » ayant une longueur de plus de 40 mètres sont interdits.

11.4. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UD 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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 supérieur à 5.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,

- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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

Les espaces non utilisés pour les constructions doivent être plantés ou aménagés.

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les surfaces de toitures végétalisées sont comprises dans le calcul de ce taux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE
--

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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 caravaning et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

Article UE 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

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 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.

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 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 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 2000 m², 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 zero, 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.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. - Règle générale :**

Le retrait de la construction est obligatoire : la distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit $L > H / 2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les constructions à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée de part et d'autre du ruisseau du Prarupt.

7.2. - Cas des extensions, des constructions annexes et des piscines :

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées soit en alignement de la construction existante, soit en limite séparative.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et non accolées à la construction principale, doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

7.3. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur des constructions**10.1. – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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 bioénergétique.

Article UE 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.

Article UE 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface hors œuvre nette,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,

- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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, si et seulement si elles sont intégrées dans le volume de la construction admise dans la zone.

Les entrepôts s'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

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.

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 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 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 2000 m², 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 zero, 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.

4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications:

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux, y compris la moyenne tension, et leurs branchements, seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manières à être le plus discrets possibles.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Règle générale :

A moins de jouxter la limite séparative, toute construction doit respecter en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. – Exceptions :

Pour les constructions annexes autorisées d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² accolées ou non au bâtiment principal, l'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature, y compris les habitations, ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. – Règles générales

A l'exception des habitations, la hauteur des constructions autorisées, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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 UX-11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières 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. – Aspect architectural :

Les murs des constructions et des clôtures en maçonnerie doivent être crépis et enduits à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.3. – Clôtures :

A proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des sorties d'établissements.

Article UX 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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 doivent être plantés ou aménagés. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres à haute tige.

Les dépôts non couverts doivent être entourés par des haies vives ou des écrans boisés.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Une marge d'isolement moyenne de 10 mètres doit être observée en périphérie de la zone UX en limite des zones d'habitations, elle doit être plantée d'arbres formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole,
Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration,
Les constructions à usage industriel,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface incluse dans le périmètre de l'orientation d'aménagement considérée.

Les constructions à usage de commerce dont la SHON est inférieure à 400 m².

Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont nécessaires et liées aux commerces visés à l'alinéa précédent.

En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, dans le secteur 1 AUa, est autorisée la réalisation de constructions à usage d'habitation à la condition de comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit respecter les largeurs minimales de plateforme suivantes (chaussée et trottoirs compris) :

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

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.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

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 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 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 2000 m², 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 zero, 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.

4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications :

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

4.5. – Déchets :

Une aire de stockage des déchets doit être prévue pour chaque unité foncière.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Règles générales :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 3 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en recul au moins du domaine public ou à la limite s'y substituant. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche à l'alignement ou de la limite s'y substituant, doit être au moins égale à 5 mètres.

6.2. - Cas des extensions, des constructions annexes et des piscines :

Tout bâtiment annexe non accolé au bâtiment principal d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des sentiers piétons.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage. Sur 10 % maximum du linéaire de façade de la construction, la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture peut être portée à 12 mètres.

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et non accolées au bâtiment principal ne doivent pas excéder une hauteur de 3 m au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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 1 AU 11 : Aspect extérieur**11.1. – Règle générale :**

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.

11.2. Clôtures :

Pour toute clôture, la hauteur maximum est fixée à 2 m. Les clôtures sur rue doivent présenter une partie opaque en gros œuvre n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 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 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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 - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

SECTION 3 - 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 1 AUX

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Article 1 AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.

Article 1 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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, si et seulement si elles sont intégrées dans le volume de la construction admise dans la zone.

Les entrepôts s'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. le « Cahier des orientations d'aménagement et de programmation »), l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et les schémas énoncés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains 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.

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.

Article 1 AUX 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 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 2000 m², 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.

4.4. - Électricité, gaz, téléphone, télécommunications:

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux, y compris la moyenne tension, et leurs branchements, seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manières à être le plus discrets possibles.

Article 1 AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1 AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. – Règle générale :**

À moins de jouxter la limite séparative, toute construction doit respecter en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. – Exceptions :

Pour les constructions annexes autorisées d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² accolées ou non au bâtiment principal, l'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 1 AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 AUX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature, y compris les habitations, ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Article 1 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Règles générales**

La hauteur des constructions autorisées, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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 1 AUX-11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières 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. – Aspect architectural :

Les murs des constructions et des clôtures en maçonnerie doivent être crépis et enduits à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.3. – Clôtures :

À proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des sorties d'établissements.

Article 1 AUX 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 création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

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.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous 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 AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de

stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² 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 :

- Construction à usage d'habitation :

. 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

. 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Établissements industriels :

. 2 emplacements pour 100 m² de 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.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

. 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

. 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

. 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.6 – 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 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, 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.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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 doivent être plantés ou aménagés. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres à haute tige.

Les dépôts non couverts doivent être entourés par des haies vives ou des écrans boisés. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation 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

En application de l'article L. 123-1 16^é du Code de l'urbanisme, les opérations de constructions à usage d'habitation doivent comprendre un minimum de 35 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUX

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2 AUX 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 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de prescription.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article 2 AUX 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

Article 2 AUX 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AUX 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 2 AUX 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 AUX 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 AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 2 AUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AUX 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2 AUX 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2 AUX 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3 AU

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 3 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 3 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de prescription.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 AU 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 3 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 3 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 3 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 3 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 3 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 3 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 3 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 3 AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 3 AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 3 AU 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz, par la présence de sondages pour l'exploitation du sel, par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et le débordement du Prarupt. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voiries

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.

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 2000 m², 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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 21 m par rapport à l'axe des routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les constructions à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée de part et d'autre du ruisseau du Prarupt.

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 limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur des constructions

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 12 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, ...).

Article A 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz, par la présence de sondages pour l'exploitation du sel, par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et le débordement du Prarupt. Les occupations et utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Na, sont aussi interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration.

Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur 1 Na :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, d'hébergement hôtelier et de restauration sont autorisées à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur 1 Ne :

Les équipements collectifs ou d'intérêt général s'ils sont destinés au sport et aux loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 1 N 3 : Accès et voirie****3.1 - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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 :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres ;
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres.

La largeur peut être inférieure pour des voies de desserte à très faible trafic automobile, en accord avec les services techniques de la commune et de la Communauté Urbaine.

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

Article 1 N 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 2000 m², 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 zero, 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 1 N 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 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'axe des voies automobiles publiques ou privées.

Article 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les constructions à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée de part et d'autre du ruisseau du Prarupt.

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

Pas de prescription.

Article 1 N 10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription.

Article 1 N 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 1 N 12 : Stationnement des véhicules

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

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

