



COMMUNE DE LUPCOURT (54)

REVISION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement littéral

⑥

*Dossier Enquête Publique*

**Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 03 / 10 / 2022 arrêtant le projet de révision du PLU.**

Le Maire :

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax : 03 83 50 53 78  
Mail : [contact@esterr.fr](mailto:contact@esterr.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I   DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	17
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	24
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	29
<b>TITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>36</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	37
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et aux sous-secteurs Naéro, Nj et Nv .....	44
<b>TITRE IV   GLOSSAIRE.....</b>	<b>50</b>
<b>TITRE V   NUANCIER .....</b>	<b>54</b>

---

# **TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de Lupcourt.

## **ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### ■ Les zones U :

« Peuvent être classés 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 AU :

« Peuvent être 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement 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 A :

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

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

### ■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

### **ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

### **ARTICLE IV : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

---

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

### **ARTICLE V : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT**

---

L'article 8-3 du règlement de chaque zone du PLU a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

### **ARTICLE VI : 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 ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE VII : DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS**

---

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE VIII : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Hors secteur impacté par des servitudes d'utilité publique liées à la présence d'un Monument Historique et/ou soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.


La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.


Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.


## ARTICLE IX : PROTECTION DES SENTIERS ET DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

---

En vertu de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

En vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole  (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) repérés aux plans par les symboles  doivent être conservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE X : PRISE EN COMPTE DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION**

Le territoire de la commune de Lupcourt est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT Gaz.

Ces canalisations génèrent une servitude SUP 1 de 5 m de part et d'autre de l'ouvrage (zone non-aedificandi et non-sylvandi).

En zone de dangers très graves pour la vie humaine, dite zone d'Effets Létaux Significatifs (ELS) ou SUP 3, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

En zone de dangers graves pour la vie humaine, dite zone des Premiers Effets Létaux (PEL) ou SUP 2, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, c'est-à-dire, susceptibles de recevoir plus de 300 personnes est proscrite.

En zone de dangers significatifs, dite zone des effets irréversibles (IRE) ou SUP 1, il est nécessaire d'informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre si nécessaire des dispositions compensatoires.

En particulier en SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet.

## **ARTICLE XI : COMPOSITION DU REGLEMENT**

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire.

Le règlement du PLU se décompose, depuis la modernisation du contenu du PLU du 30 mars 2016, en 3 grandes thématiques regroupant les anciennes catégories abordées par les 16 articles de l'ancienne réglementation :

### **• THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**



**1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36**

**2 - Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R151-37 à R151-38**

### **• THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



**1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40**

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42**

**3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43**

**4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46**

### **• THEME 3 : Equipements et réseaux**



**1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48**

**2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50**

Afin de permettre au PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées désormais en 21 sous-destinations.

Dans le respect de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020, le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des destinations et sous-destinations suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

---

## **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER**

---

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

### ARTICLE UA1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### UA1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions et les extensions à condition : - d'être nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020 - et d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	Sont autorisées uniquement les entrepôts existants à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **UA1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
  - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
  - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

## **UA1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
  - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
  - Parc d'attractions / Golf.
  - Carrières et exploitation du sous-sol.
  - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
  - Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
  - Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
  - Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
  - Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
  - Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

## **ARTICLE UA2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite de l'alignement du domaine public. Un alignement avec le nu des façades voisines est obligatoire lorsqu'elles existent. Cette disposition ne s'applique pas en cas de rénovation et de réutilisation de constructions existantes.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**UA3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 9 mètres à la faitière. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
2. Pour les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**UA4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 25 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

## **UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UA4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

#### **■ Forme, pente de toiture et type de couverture**

1. La toiture du volume principal des constructions principales et des abris de jardin sera à 2 pans.
2. Le faîtage des toitures des constructions principales sera parallèle à la rue. Les toits en croupe ou à pan coupé ne sont admis que pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande. Les toits plats et les toits terrasses sont interdits.
3. La pente des toitures sera comprise entre 22° et 30°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les bâtiments agricoles. Pour les abris de jardin, la pente des toitures sera de 5° minimum.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.
5. Dans le cas d'extension, de modification d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante.
6. Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, dispositifs liés aux énergies renouvelables, abris de jardin et édifices publics monumentaux.

### **UA4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

#### **■ Dessin général des façades**

1. Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristiques du bâti traditionnel.
2. Les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon un modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales réparties selon le rythme des travées de la maison.
3. En façade sur rue, aucun balcon en saillie, loggia ou décrochement de façade d'un étage à l'autre débordant sur le domaine public ne sera autorisé.
4. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.
5. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes (chaînages d'angle, jambages, encadrements de baies) et des matériaux naturels (bois).

#### **■ Ouvertures et percements**

1. Les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges, à l'exception des baies en façade avant au niveau des combles (fenêtres d'attique) et du sous-sol (sopiraux). En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté. Ces dispositions ne concernent pas les devantures des commerces et les vitrines.
2. En façade sur rue, les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

3. Les murs en pavés translucides sont interdits en façade sur rue.
4. Les châssis et fenêtres de toit sont autorisés. Leurs costières ne débordent pas du plan de couverture. Les volets sur les fenêtres de toit sont admis seulement en toiture arrière.
5. Les caissons de volets roulants sont admis à condition qu'ils ne soient pas placés en saillie par rapport au nu de la façade.
6. Les coloris des encadrements de fenêtres doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade. La porte d'entrée et la porte de garage ou de grange doivent être coordonnées au niveau des coloris.

#### ■ **Traitement des abords**

1. Sur les constructions annexes, les matériaux de gros œuvre et de structure (bois, tôle) non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.
2. Les clôtures situées entre le domaine public et la façade sur rue lorsqu'il y a lieu devront être constituées d'une murette bahut de 0,60 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie d'1 mètre de haut maximum. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 1,60 mètre en limite du domaine public et 2 mètres en limites séparatives. Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux équipements d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UA4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à ventouses ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et en toitures sur rue.
5. Les caméras de vidéosurveillance sont tolérées à condition qu'elles soient installées à moins de 2,50 mètres de hauteur en façades (quelle que soit la façade) et qu'elles ne filment pas la voie publique ni les propriétés voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et édifices publics.
6. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE UA5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type sable, gravier,... Les autres espaces non bâtis hors terrasses et piscines doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

### **ARTICLE UA6 | STATIONNEMENT**

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

<b>TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Logement</b>	<i>2 places par logement en cas de nouvelle construction et de réhabilitation</i>

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UA7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **UA7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

##### **UA7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **ARTICLE UA8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **UA8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **UA8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

##### **UA8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

###### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

#### ■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### ■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

### **ARTICLE UA9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE UB1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### UB1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions et les extensions à condition : - d'être nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020 - et d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	Sont autorisées uniquement les entrepôts existants à la date d'approbation du PLU prescrit le 13/10/2020
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.**

### **UB1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
  - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
  - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

### **UB1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

### **ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au règlement graphique, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. A défaut d'indication sur le document graphique, la façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 7 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques. Toute construction principale à vocation d'habitation en second rideau est interdite.
3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne s'applique qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les annexes, dépendances, piscines, abris de jardin et bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) pourront être construits latéralement à la construction principale ou dans la partie arrière de l'unité foncière.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.
4. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
5. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UB3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 7,5 mètres à la faitière ou 6 m à l'acrotère. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
2. Pour les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UB4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UB4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 25 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

### **UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **UB4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

### **■ Forme, pente de toiture et type de couverture**

1. La toiture du volume principal des constructions principales et des abris de jardin sera à 2 pans. Les toitures plates seront toutefois admises à condition d'être végétalisées.
2. En cas de toiture pentue, le faîtage des toitures des constructions principales sera parallèle à la rue. Les toits en croupe ou à pan coupé ne sont admis que pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande.
3. En cas de toiture pentue, la pente des toitures sera comprise entre 22° et 30°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les bâtiments agricoles. Pour les abris de jardin, la pente des toitures sera de 5° minimum.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.
5. Dans le cas d'extension, de modification d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante.
6. Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge ou noir), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, dispositifs liés aux énergies renouvelables, abris de jardin et édifices publics monumentaux.

## **UB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

### **■ Dessin général des façades**

1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes (chaînages d'angle, jambages, encadrements de baies) et des matériaux naturels (bois).

### **■ Ouvertures et percements**

1. Les murs en pavés translucides sont interdits en façade sur rue.
2. Les châssis et fenêtres de toit sont autorisés. Leurs costières ne débordent pas du plan de couverture. Les volets sur les fenêtres de toit sont admis en toiture.
3. Les caissons de volets roulants sont admis à condition qu'ils ne soient pas placés en saillie par rapport au nu de la façade.
4. Les coloris des encadrements de fenêtres doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade. La porte d'entrée et la porte de garage ou de grange doivent être coordonnées au niveau des coloris.

### **■ Traitement des abords**

1. Sur les constructions annexes, les matériaux de gros œuvre et de structure (bois, tôle) non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.
2. Les clôtures situées entre le domaine public et la façade sur rue lorsqu'il y a lieu devront être constituées d'une murette bahut de 0,60 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie d'1 mètre de haut maximum. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 1,60 mètre en limite du domaine public et 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux équipements d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UB4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.

2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à ventouses ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

4. Les paraboles seront interdites en façade et en toitures sur rue.

5. Les caméras de vidéosurveillance sont tolérées à condition qu'elles soient installées à moins de 2,50 mètres de hauteur en façades (quelle que soit la façade) et qu'elles ne filment pas la voie publique ni les propriétés voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et édifices publics.

6. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

#### **ARTICLE UB5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **UB5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type sable, gravier,... Les autres espaces non bâtis hors terrasses et piscines doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

#### **ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT**

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

<b>TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Logement</b>	<i>3 places par logement</i>

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UB7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **UB7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UB8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **UB8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

##### **■ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### ■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

#### **ARTICLE UB9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

*Cette zone peut être concernée par un risque inondation.  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE UX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### UX1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité économique pour un besoin de gardiennage et de surveillance, et d'être intégrés dans le corps de bâtis
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **UX1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Néant

## **UX1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs.
- ▶ **Travaux, installations et aménagements :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

## **ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UX3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'indication sur le document graphique, toutes les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres à compter du domaine public.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UX3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UX3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées dans la zone est fixée à 8 mètres à la faitière ou à l'acrotère. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
2. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UX4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UX4-1 | EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas être supérieure à 60 % de la surface du terrain d'assiette.

### **UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UA4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

#### **■ Volumétrie, toiture et architecture**

1. Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.
2. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
3. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.
4. Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

### **UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.
3. Les climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à ventouses ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.
4. Les paraboles seront interdites en façade et en toitures sur rue.
5. Les caméras de vidéosurveillance sont tolérées à condition qu'elles soient installées à moins de 2,50 mètres de hauteur en façades (quelle que soit la façade) et qu'elles ne filment pas la voie publique ni les propriétés voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et édifices publics.
6. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

## **ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UX5-1 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE**

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc...).

## **ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT**

Les zones de stationnement pourront être à l'intérieur des zones de construction et éventuellement dans les espaces libres et les espaces verts (dans ce dernier cas, elles devront être traitées en espaces paysagers) et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux ou arbustifs.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## **ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **UX7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **UX7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **UX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

#### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

Quelle que soit la nature des eaux rejetées et quelle que soit la nature du réseau d'assainissement, il est formellement interdit de déverser toute substance ou tout corps solide ou non, susceptible de nuire soit au bon état soit au bon fonctionnement du réseau d'assainissement, et le cas échéant, des ouvrages d'épuration, d'évacuation et de traitement.

#### **■ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### **■ Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. La réserve ou la citerne incendie doivent être paysagées et intégrées visuellement dans le paysage environnant. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

### **ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE 1AU1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### 1AU1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		1AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

*Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.*

## **1AU1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
  - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
  - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

## **1AU1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
- Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
- Parc d'attractions / Golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

## **ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AU3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au règlement graphique, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. A défaut d'indication sur le document graphique, la façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 7 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques. Toute construction principale à vocation d'habitation en second rideau est interdite.
3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne s'applique qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4. Les annexes, dépendances, piscines, abris de jardin et bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) pourront être construits latéralement à la construction principale ou dans la partie arrière de l'unité foncière.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **1AU3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 7,5 mètres à la faitière ou 6 m à l'acrotère. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
2. Pour les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AU4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 25 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

### **1AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

### ■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. La toiture du volume principal des constructions principales et des abris de jardin sera à 2 pans. Les toitures plates seront toutefois admises à condition d'être végétalisées.
2. En cas de toiture pentue, le faîtage des toitures des constructions principales sera parallèle à la rue. Les toits en croupe ou à pan coupé ne sont admis que pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue et les extrémités de bande.
3. En cas de toiture pentue, la pente des toitures sera comprise entre 22° et 30°. Toutefois, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener le faîtage dans l'alignement général. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les bâtiments agricoles. Pour les abris de jardin, la pente des toitures sera de 5° minimum.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.
5. Dans le cas d'extension, de modification d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante.
6. Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge ou noir), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, dispositifs liés aux énergies renouvelables, abris de jardin et édifices publics monumentaux.

## 1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

### ■ Dessin général des façades

1. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes (chaînages d'angle, jambages, encadrements de baies) et des matériaux naturels (bois).

### ■ Ouvertures et percements

1. Les murs en pavés translucides sont interdits en façade sur rue.
2. Les châssis et fenêtres de toit sont autorisés. Leurs costières ne débordent pas du plan de couverture. Les volets sur les fenêtres de toit sont admis en toiture.
3. Les caissons de volets roulants sont admis à condition qu'ils ne soient pas placés en saillie par rapport au nu de la façade.
4. Les coloris des encadrements de fenêtres doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade. La porte d'entrée et la porte de garage ou de grange doivent être coordonnées au niveau des coloris.

### ■ Traitement des abords

1. Sur les constructions annexes, les matériaux de gros œuvre et de structure (bois, tôle) non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.
2. Les clôtures situées entre le domaine public et la façade sur rue lorsqu'il y a lieu devront être constituées d'une murette bahut de 0,60 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie d'1 mètre de haut maximum. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle

adjonction supérieure ne dépassera pas 1,60 mètre en limite du domaine public et 2 mètres en limites séparatives. Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux équipements d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **1AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrés dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.

2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à ventouses ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

4. Les paraboles seront interdites en façade et en toitures sur rue.

5. Les caméras de vidéosurveillance sont tolérées à condition qu'elles soient installées à moins de 2,50 mètres de hauteur en façades (quelle que soit la façade) et qu'elles ne filment pas la voie publique ni les propriétés voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et édifices publics.

6. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type sable, gravier, ... Les autres espaces non bâtis hors terrasses et piscines doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

### **ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT**

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

<b>TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Logement</b>	<i>3 places par logement</i>

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants, à la charge de l'aménageur ou du porteur de projet :

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

### **ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AU7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **1AU7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

#### ■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### ■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

### **ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

# **TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

*Cette zone peut être concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses.  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE A1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### A1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		A			
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X		
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole pour un besoin de gardiennage et de surveillance, à raison d'un seul logement pour une exploitation sous forme individuelle et de 2 logements au maximum pour les exploitations sous forme sociétaire	
	Hébergement		X	Sont autorisés les hébergements saisonniers nécessaires à l'activité agricole	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole	
	Restauration		X	Sont autorisées les activités de restauration, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier			X	Sont autorisées les activités d'hébergement hôtelier et touristique, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Autres hébergements touristiques			X	
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

## **A1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
  - La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du bâtiment d'exploitation.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement pour une exploitation sous forme individuelle et de 2 logements au maximum pour les exploitations sous forme sociétaire.
  - Les constructions à usage d'hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation, à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume bâti de l'exploitation agricole ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, de se situer à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport à ce volume bâti de l'exploitation agricole.
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition d'être destinées à des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux ou des meublés de tourisme nécessaires à la diversification de l'activité agricole.
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes.
  - Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
  - Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
  - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - des fouilles archéologiques ;
    - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - la protection des risques et nuisances.
  - Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
  - L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
  - Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
  - Les dispositifs de prévention de risques.

## **A1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :**
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
- ▶ **Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :**
  - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
  - Parc d'attractions / Golf.
  - Carrières et exploitation du sous-sol.
  - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
  - Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

## **ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et des voies communales, ni à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **A3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 10 mètres, à l'exception des abris de jardin qui pourront se mettre en limite ou à 3 mètres.
2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
3. Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **A3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 7,5 mètres à la faitière ou 6 m à l'acrotère. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
2. Pour les annexes non agricoles isolées de la construction principale à vocation d'habitation et les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur est calculée en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A4-1- EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour :

- les logements de gardiennage dont la surface de plancher est limitée par unité foncière à 150 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les annexes non agricoles liées à la construction principale à vocation d'habitation et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 25 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
- les bâtiments agricoles à usage familial (clapiers et poulaillers) dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

### **A4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

##### **■ Bâtiments agricoles**

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Les façades des bâtiments construits en matériaux agglomérés devront être parées.
2. Les abords des bâtiments agricoles devront bénéficier d'un accompagnement végétal composé d'essences locales afin de favoriser une insertion paysagère discrète des bâtiments agricoles.
3. L'implantation des installations liées à l'énergie solaire sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison. L'implantation de centrale solaire photovoltaïque au sol est interdite.
4. Les clôtures seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux ainsi qu'une certaine perméabilité vis-à-vis de la petite faune.

##### **■ Constructions d'habitation nécessaires à la fonction de gardiennage des sites agricoles**

1. La toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation et des abris de jardin sera à 2 pans. Les toitures plates seront toutefois admises à condition d'être végétalisées.
2. La pente des toitures sera comprise entre 22° et 30°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les bâtiments agricoles. Pour les abris de jardin, la pente des toitures sera de 5° minimum.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.
4. Dans le cas d'extension, de modification d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante.
5. Concernant le ton général des façades, la coloration des enduits de façades, des huisseries et des volets se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements.
6. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes (chaînages d'angle, jambages, encadrements de baies) et des matériaux naturels (bois).
7. Les caissons de volets roulants sont admis à condition qu'ils ne soient pas placés en saillie par rapport au nu de la façade.

8. Les coloris des encadrements de fenêtres doivent être uniformes entre toutes les huisseries sur une même façade. La porte d'entrée et la porte de garage ou de grange doivent être coordonnées au niveau des coloris.

9. Cet article ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux équipements d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux bâtiments agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **■ Constructions d'habitation nécessaires à la fonction de gardiennage des sites agricoles**

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.

2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le plan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à ventouses ne seront pas posés en façade sur rue. Ces éléments pourront être apposés sous réserve de la mise en place de dispositifs d'insonorisation.

4. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

#### **ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'un accompagnement végétal de manière à garantir son intégration paysagère.

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type sable, gravier, ... Les autres espaces non bâtis hors terrasses et piscines, places publiques, cheminements, espaces minéralisés et zones de giration doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des véhicules en stationnement. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

#### **ARTICLE A6 | STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **A7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **A7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution s'il existe ou si la parcelle est desservie, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés à la charge du pétitionnaire. L'alimentation en eau potable et la mise en œuvre d'une réserve d'eau pour lutter contre les incendies reste à la charge du pétitionnaire.

### **A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

#### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

#### **■ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### **■ Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain

dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

#### **ARTICLE A9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SOUS-SECTEURS NAERO, NJ ET Nv

*Cette zone peut être concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses et par un risque inondation.*

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

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE N1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### N1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		N		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Seulement en secteur NJ, à condition qu'il s'agisse d'abri de jardin
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	Seulement en secteur Naéro, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs
	Autres équipements recevant du public		X	Seulement en secteur Naéro, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **N1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :
  - L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes, sans extension ni adjonction.
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
  - Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
  - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - des fouilles archéologiques ;
    - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - la protection des risques et nuisances.
  - Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
  - L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
  - Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
  - Les dispositifs de prévention de risques.

### **Dans le secteur Naéro :**

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité aéronautique, dans le respect des servitudes aéronautiques ;
  - Les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports, des loisirs, des activités aéronautiques et de parachutisme ;
  - Les équipements d'infrastructures et les aménagements à planimétrie zéro (voirie, taxiway, pistes d'envol,...) conformément aux dispositions de l'Aviation Civile ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - Les constructions à usage d'habitation et de dépendances exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, et la sécurité des équipements collectifs de la zone ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **N1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS**

- ▶ **Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction :**
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs.
- ▶ **Travaux, installations et aménagements :**
  - Aménagement de terrain pour la pratique des sports mécaniques ou des loisirs motorisés.
  - Parc d'attractions / Golf.
  - Carrières et exploitation du sous-sol.
  - Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôt en tout genre (ex : vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...) sur le domaine public ou privé.

## **ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et des voies communales, ni à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **N3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 10 mètres, à l'exception des abris de jardin qui pourront se mettre en limite ou à 3 mètres.
2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.
3. Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **N3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur NJ :

- les abris de jardin dont la hauteur absolue est limitée à 3 m au faîtage, toute superstructure comprise.

### **ARTICLE N4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **N4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf pour :

Dans le secteur NJ :

- les abris de jardin dont la superficie maximum est limitée à 12 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

#### **N4-2 | ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement paysager.

Les constructions doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement paysager. Sont interdites les annexes (telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris) réalisés avec des moyens de fortune.

Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau doivent bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

#### **N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

#### **ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'un accompagnement végétal de manière à garantir son intégration paysagère.

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type sable, gravier, ... Les autres espaces non bâtis hors terrasses et piscines, places publiques, cheminements, espaces minéralisés et zones de giration doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des véhicules en stationnement. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

Dans le secteur NV :

- la plantation et l'entretien d'arbres fruitiers correspondant à des essences locales sont requis dans le secteur NV.

#### **ARTICLE N6 | STATIONNEMENT**

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

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **N7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Pour être constructible, un terrain doit être alimenté en eau potable par des canalisations de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution s'il existe ou si la parcelle est desservie, soit dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés à la charge du pétitionnaire. L'alimentation en eau potable et la mise en œuvre d'une réserve d'eau pour lutter contre les incendies reste à la charge du pétitionnaire.

#### **N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **■ Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux principes d'assainissement non collectif.

#### ■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

#### ■ **Défense contre l'incendie**

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Meurthe-et-Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les poteaux d'incendie et les hydrants permettant de lutter contre l'incendie doivent être dimensionnés conformément aux exigences du SDIS et à la réglementation en vigueur. La mise en œuvre d'une réserve ou d'une citerne incendie peut être exigée pour lutter contre l'incendie sur un terrain dans le cas où les réseaux d'adduction d'eau potable ne seraient pas en capacité de fournir les débits nécessaires aux hydrants en place. Les travaux de mises aux normes en termes de défense incendie restent dans ce cas à la charge de l'aménageur, du pétitionnaire ou du porteur de projet.

### **ARTICLE A9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

---

## **TITRE IV | GLOSSAIRE**

---

**Abri de jardin :**

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Affouillement :**

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement :**

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Annexe :**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Appentis :**

Construction accolée à un bâtiment et n'ayant qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

**Attique :**

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

**Auvent :**

Toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

**Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc...).

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiment :**

Construction couverte et close.

**Carport :**

Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

**Claire-voie :**

Clôture, portail ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés symétriquement et laissant le jour pénétrer entre eux.

**Coefficient de biotope :**

Proportion entre les surfaces favorables à la nature sur une parcelle et la surface totale de cette parcelle.

**Construction :**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

Est construction comme existante une construction si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction principale :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

**Destination des bâtiments :**

Correspond à ce pourquoi une construction est édifée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

**Édicule :**

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

**Égout de toiture :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

**Équipement public :**

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

**Exhaussement :**

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Extension :**

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :**

Ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade principale :**

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Flamande :**

Puits de lumière ouvert à travers la toiture pour éclairer les pièces sombres, la maison lorraine traditionnelle mitoyenne ne disposant pas d'ouverture dans les pignons permettant d'éclairer les pièces centrales souvent aveugles.

**Gabarit :**

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur :**

Différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :**

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

**Marquise :**

Auvent permettent de protéger une porte ou une fenêtre de la pluie, du vent ou du soleil, tout en décorant la façade de la maison.

**Mixité fonctionnelle :**

Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

**Mixité sociale :**

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

**Nu de la façade :**

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

**Ordre continu - discontinu :**

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation souvent en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

**Parcelle dite en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

**Polygone d'implantation :**

Emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction et point d'ancrage de la construction au droit du terrain naturel.

**Saillie :**

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

**Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :**

Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

**Tiny house :**

Micro-maison pouvant être sur roues ou sur fondations. L'esprit est la réduction de l'espace de vie au strict nécessaire, avec une superficie moyenne de 15 m<sup>2</sup>. Règlementairement, une tiny house est assimilable à une habitation, elle est donc soumise aux mêmes règles qu'une maison classique.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Usoir :**

Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

**Voie publique :**

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

---

## TITRE V | NUANCIER

---

Les enduits et peintures de ravalement autorisés

