

# Département de Meurthe-et-Moselle



## Commune de Longlaville

### MODIFICATION N°1 DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

REGLEMENT

**E**

Document notifié aux Personnes publiques associées  
et mis à l'enquête publique

LE MAIRE

# COMMUNE DE LONGLAVILLE

## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>2</b>
<b>ET AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA AINSI QU'AU</b>	
<b>SECTEUR UAa</b> .....	<b>4</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	4
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	6
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	13
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	14
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB AINSI QU'AU</b>	
<b>SECTEURS UBa ET UBb</b> .....	<b>15</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	15
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	17
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	24
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	24
<b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC ET AINSI QU'AU</b>	
<b>SECTEUR UCa et UCb</b> .....	<b>26</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	26
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	34
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	34
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX AINSI QU'AU</b>	
<b>SECTEUR UXp</b> .....	<b>35</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	35
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	36
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	43
<b>CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU</b> .....	<b>44</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	44
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	45
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	52
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	52
<b>CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUX AINSI QU'AU</b>	
<b>SECTEURS 1 AUXa et 1 AUXp</b> .....	<b>53</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	53
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	54
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	61
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	61
<b>CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUX</b> .....	<b>62</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	62
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	62
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	64
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	64
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>66</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b> .....	<b>68</b>
<b>AINSI QU'AUX SECTEURS Na, Nb, Nc, Ncr, Nj, Ni et Np</b> .....	<b>68</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	68
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	70
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	76
SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....	76

# COMMUNE DE LONGLAVILLE

**TITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

**ET AUX ZONES A URBANISER**



## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA AINSI QU'AU SECTEUR UAa**

Cette zone est concernée par des risques d'inondation, des aléas mouvements de terrain ainsi que par le risque de cavités. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et ou prescriptions.

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

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I - SONT INTERDITS**

A) Dans l'ensemble de la zone UA et UAa :

1.1. Les constructions destinées :

- à l'industrie
- à l'exploitation agricole et forestière

1.2. Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

1.3. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.4. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;

1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage

1.6. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les golfs

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

A) Dans la zone UA et le secteur UAa :

2.1. Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas) dans les conditions des articles 9 et 10

2.2. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées et nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation

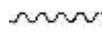
2.3. Les installations classées soumises à déclaration et liées aux activités existantes dans la zone.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de superficie et de 2 m de dénivelé s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.

2.5. Les travaux de transformations ou de modifications sur les bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques par le symbole \* et décrits dans le rapport de présentation, suivant l'article 11.

2.6. Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 30 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux (conformément aux dispositions du PLH)

2.7. Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

B) A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 3.2. Voirie

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs);
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales: toitures, voiries, eaux de ruissellement

##### 4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

##### 4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

#### 6.1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

En cas de contiguïté des constructions sur un seul côté, les façades doivent s'accrocher par l'angle ;

Dans le cas de contiguïté des constructions de part et d'autre, la façade créée doit, soit s'accrocher par les angles aux deux façades des constructions contigües, soit s'implanter dans la bande créée par les deux prolongements des façades des constructions contigües, en minimisant les décrochements ;

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

#### 6.2. Dans les secteurs en ordre discontinu

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer sans que ce recul n'excède 5 m.

#### 6.3. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

#### 6.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être implantées en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques..

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 Limites séparatives aboutissant aux voies :

##### 7.1.1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

Lorsque la façade sur rue des constructions est inférieure à 12 m, les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 12 m, l'implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies, sera obligatoire.

##### 7.1.2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### 7.2 Limites séparatives de fond de propriété

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

#### 7.3. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone

s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la ligne frontière ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite.

7.4. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

7.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf:

- pour les garages et vérandas, dont l'emprise au sol est limitée à 35 m<sup>2</sup>, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière,
- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1 Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions principales ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière

10.1.2. La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3 mètres à la faîtière pour les abris de jardins et 5 mètres à la faîtière pour les autres annexes.

10.1.3. En cas d'extension portant sur une construction existante, la hauteur ne pourra être supérieure au bâtiment principal.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1. Pour les monuments repérés au plan par le sigle \* du type calvaire et croix.

- la démolition est interdite,

- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.2. Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés aux plans de zonage par le sigle \* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

11.3. Toitures

Dans le secteur UAa, les pentes de toiture ne doivent en aucune manière, ni pour aucun motif être modifiées.

11.4. Percements

Dans le secteur UAa, les ouvertures existantes des habitations sont à maintenir dans les dimensions, les formes et la composition qui caractérisent ces cités à l'exception des ouvertures de porte qui pourront être adaptées pour faciliter l'accessibilité.

L'obturation d'une baie ou la condamnation d'une porte d'entrée est autorisée sous réserve que l'encadrement soit préservé.

### 11.5 Façades

Les modénatures de briques et les appareillages en pierre des façades doivent être conservés ou reproduits en cas de réfection de façon à s'harmoniser avec l'existant.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à usage de bureaux:
  - pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 2 emplacements;
- Etablissements commerciaux :
  - 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les commerce soumis à autorisation commerciale supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Etablissements artisanaux :
  - 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Restaurants, salles de spectacle, hôtels
  - Pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant : 3 emplacements
  - Par place de spectacle, 0,7 emplacement
  - Pour 10 chambres : 9 places

- Stationnement de véhicules 2 roues

Pour tout bâtiment recevant du public et ensemble d'habitations ou de bureaux, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être réalisées selon les modalités suivantes :

- L'espace destiné au stationnement des vélos devra être sécurisé, couvert et éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

13.2. Les surfaces libres de toute construction et non affectées aux aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées (jardins d'agrément ou potager)

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

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

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB AINSI QU' AUX SECTEURS UBa ET UBb**

Cette zone est **peut être** concernée par des aléas chute de bloc, des mouvements de terrains et par le risque de cavités, **l'aléa retrait gonflement d'argile et le risque d'inondation**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

Le secteur UBb est concerné par des risques d'inondation et des aléas retrait gonflement d'argiles. Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à interdictions, limitations et/ou prescriptions selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux connaissances des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

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

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I - SONT INTERDITS :**

###### 1.1. Les constructions destinées :

- à l'industrie;
- à l'exploitation agricole ou forestière;
- à la fonction d'entrepôt;

###### 1.2. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

###### 1.3. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;

###### 1.4. Les aires d'accueil des gens du voyage

###### 1.5. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs;
- les parcs résidentiels de loisirs.

###### 1.6. Les installations et constructions suivantes:

- les parcs d'attraction,

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé à l'exception du secteur UBa

#### 1.7. Les installations classées

- soumises à autorisation

#### 1.8 Dans le secteur UBb, dans la partie inondable qualifiée par un Plan de Prévention des Risques Inondations, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

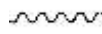
#### ~~2.1. Les constructions destinées :~~

2.1. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées et nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation

#### 2.2. Les installations classées :

- soumises à déclaration et liées aux activités existantes dans la zone et si elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

2.3. Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

2.4. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

2.5. Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 30 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux (conformément aux dispositions du PLH).

2.6 Dans les secteurs UBa et UBb, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU.

2.7. En zone UBb, dans la partie inondable qualifiée par un Plan de Prévention des Risques Inondations, sont autorisés à la condition de ne pas aggraver et de créer de nouveaux risques et/ou de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens en activités exposées :

- Les suppressions ou les modifications d'obstacles à l'écoulement des eaux, les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, y compris les systèmes de détection et d'alerte ;
- Les espaces verts ;
- Les plantations d'arbres de haute tige formant un alignement, celui-ci doit être dans le sens du courant.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur UBb, les accès des riverains sur la RD 46A sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### 3.2. Voirie

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire

pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1 Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de 1 m de l'alignement des voies publiques.

Dans le secteur UBb, les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies publiques à créer et à 15 m par rapport à l'axe de la route départementale.

6.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

6.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. 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.

7.3. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot .

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription,

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

## 10.1. Hauteur absolue

10.1.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 14 mètres à l'acrotère et 15 m à la faîtière.

10.2 En cas de transformation ou d'extension 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.

10.3 Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription sauf dans le secteur UBb pour lequel :

11.1. Le projet ne peut être accepté que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 11.2. Toitures

Les toitures auront l'aspect de la coloration de l'ardoise naturelle. L'installation de toiture végétalisée sera toutefois privilégiée.

L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est souhaité.

### 11.3. Façades

- Les revêtements des façades extérieurs, tels que panneaux d'isolation, ne sont autorisés que dans la mesure où ils ont un aspect homogène ou un aspect d'enduit.
- Ne pourront être laissés à nu que des matériaux dont c'est la destination (bois, bétons spéciaux, pierre, etc.).

### 11.4 Clôtures

En limite du domaine public :

Les clôtures seront à dominante végétale composées d'essences locales variées ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté d'une claire-voie . La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 m .

Le mur bahut, par son aspect et sa teinte devra s'harmoniser avec les façades des constructions environnantes. La claire-voie sera constituée de matériaux de bonne qualité (grille, matériaux composites...)

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le secteur UBb : 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour toute construction d'immeuble nécessitant plus de 16 places de stationnement, 50 % au moins de ces places seront soit en sous-sol, soit intégrées à l'immeuble. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique démontrée (nature du sous-sol, exigüité du terrain, archéologie, risque...)

- Construction à usage de bureaux:

- pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 emplacements;

- Etablissements commerciaux :

- < 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 emplacement
- Au delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 emplacement supplémentaire pour chaque 100 m<sup>2</sup> supplémentaire
- Pour les commerces soumis à autorisation commerciale supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3. Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., le stationnement devra être dimensionné au besoin de l'activité.

12.4. Stationnement de véhicules 2 roues

~~Pour tout bâtiment recevant du public et ensemble d'habitations ou de bureaux, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être réalisées selon les modalités suivantes :~~

~~- L'espace destiné au stationnement des vélos devra être sécurisé, couvert et éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.~~

~~- Il possède les caractéristiques minimales suivantes :~~

~~- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;~~

~~- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.~~

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à usage tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment commercial.

### 12.5. Stationnement de véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement

13.2. Les surfaces libres non construites, non minéralisées et non affectées aux voiries, au stationnement devront être aménagées en espaces verts.

13.3 Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées, engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol

13.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales

13.5. En zone UBb, en plus des articles précités :

- les aménagements de la voirie devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à faciliter l'infiltration des eaux.

- Les aires de stationnement seront réalisées en revêtements perméables.

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

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

### **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC ET AINSI QU'AU SECTEUR UCa et UCb**

Cette zone est concernée par des aléas chute de bloc, des mouvements de terrains ainsi que par le risque de cavité. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

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

##### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **I - SONT INTERDITS :**

A.) Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception de la zone UCa

###### 1.1 Les constructions destinées :

- à l'industrie;
- à l'artisanat ;
- à l'exploitation agricole ou forestière;
- à la fonction d'entrepôt.

###### 1.2. Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation;
- les carrières.

###### 1.3. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

###### 1.4. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs; sauf dans le secteur UCa

###### 1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage, sauf dans le secteur UCa

###### 1.6. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs;
- les parcs résidentiels de loisirs.

###### 1.7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés);

- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé.

B) Dans le secteur UCa uniquement :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

C) Dans le secteur UCb uniquement

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

2.1. Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa

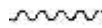
- Les annexes (abris de jardins...) dans les conditions des articles 9 et 10
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation ;
- Les installations classées soumises à déclaration et liées aux activités existantes dans la zone et si elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

2.2. Dans le secteur UCa uniquement :

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation ;
- les terrains d'accueil des gens du voyage ainsi que les équipements nécessaires et liés à ces équipements (bâtiment d'accueil, locaux communs, sanitaires...).
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs

2.3. Dans le secteur UCb uniquement

- Les annexes (garages, abris de jardins...) dans les conditions des articles 6, 7, 9 et 10

2.4. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces

infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

2.5. Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 30 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux (conformément aux dispositions du PLH)

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 3.2. Voirie

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

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.  
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;  
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaire et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions principales devront être édifiées en recul d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte sans que ce recul ne puisse excéder 10 m.

Pour les annexes (abri de jardin,...), ce recul peut être supérieur à 10 m.

- 6.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.
- 6.3. Dans le secteur UCb, les annexes devront être édifiées en limite ou en recul de 3 m de la voie privée.
- 6.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être implantés en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 7.2. 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.
- 7.3. Dans le secteur UCb, les annexes devront obligatoirement être implantées sur une des limites séparatives de l'unité foncière aboutissant à la voie privée
- 7.4. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.
- 7.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf:

- pour les abris de jardin, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut dans l'emprise au sol de la construction est à prendre en compte jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...), locaux techniques, etc...

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est limitée à 3 m.

Dans le secteur UCb, la hauteur des annexes est limitée à 3 m l'acrotère et 5 m à la faîtière

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Enduit et coloration de façade

11.1.1. Les matériaux de gros oeuvre destinés à être enduits (parpaings, etc...) ne devront pas être laissés bruts.

### 11.2. Clôtures.

Elles pourront être constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une claire-voie pouvant être constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m maximum sur rue et 1,50 m maximum entre deux propriétés. Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts.

Les piliers et les portails auront une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à usage de bureaux:
  - pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 2 emplacements;
- Etablissements commerciaux :
  - < 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 1 emplacement
  - 100 à 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 1 emplacement supplémentaire pour chaque 100 m<sup>2</sup> supplémentaire

12.3. Stationnement de véhicules 2 roues

Pour tout bâtiment recevant du public et ensemble d'habitations ou de bureaux, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être réalisées selon les modalités suivantes :

- L'espace destiné au stationnement des vélos devra être sécurisé, couvert et éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

– pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

– pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

- 13.1 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 1000 m<sup>2</sup> seront entourés d'écrans boisés.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction et non affectées aux aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées (jardins d'agrément ou potager)  
Les plantations devront être constituées d'essences locales.
- 13.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter le recul par rapport aux espaces boisés indiqué au plan de zonage

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT****ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX AINSI QU'AU SECTEUR UXp**

Cette zone est concernée par des risques d'inondation et des aléas de mouvements de terrain. Elle est également concernée par le risque de cavités. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

Le secteur UXp peut également être concernée par des sols pollués. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions

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

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I - SONT INTERDITS**

1.1. Les constructions à usage destinées :

- à l'habitat et aux annexes, sauf celles visées à l'article 2.
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- aux abris de pêche et de chasse ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

1.2. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ;

1.3. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

#### 2.1. Les constructions destinées :

- A l'habitat et aux dépendances liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

#### 2.2. Les installations et travaux divers liés aux constructions admises dans la zone

#### 2.3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation

#### 2.4. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

#### 2.5. Dans les zones traversées par le cours de la Chiers, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul d'au moins 10 m de part et d'autre des berges du cours d'eau.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD 618, RD 218A, RD 46A et RD 918A sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies reliées aux RD 618, 218A et 46A seront éloignées de 50 m de toute entrée ou sortie de giratoires.


### 3.2. Voirie

. Les voies automobiles en impasse sont interdites,

### 3.3. Protection des sentiers et des chemins

Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ■ ■ ■ devront être créés . Leur tracé peut être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

En application de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés pour le chemin repéré au plan

par le symbole  est mise en oeuvre afin de conserver son tracé et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable

. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduares dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, industrie ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

##### 4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

##### 4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.2. Toutes les constructions, à l'exception des lignes électriques et de télécommunications devront être implantées à une distance d'au moins 20 m de l'axe de la RD 618.
- 6.3. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot .

- 6.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantées en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques..

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 5 m.
- 7.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.
- 7.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives de l'unité foncière.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1 Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...), et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 14 mètres à l'acrotère.

- 10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Façades

- 11.1.1. Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut ou nu.

Les façades principales et celle visibles depuis les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Une attention particulière devra également être apportée aux façades arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité.

- 11.1.2. Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur

11.1.3. Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal.

### 11.2. Toitures

Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toutes nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc ...) dépassant le couronnement du bâtiment devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade (éléments verticaux, menuiserie, etc...).
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade.

- 11.3. Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis localisés au plan de zonage par le sigle \* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et modalités constructives du bâtiment d'origine.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés
- 12.2 Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
  - L'aménagement de la zone devra favoriser la mutualisation des usages pour une même place de stationnement dans les parkings.
  - Les aires de stationnement de plus de 50 places devront comporter 1 place équipée pour l'alimentation électrique des véhicules par tranche de 50 places entamée.

**12.3. Stationnement de véhicules 2 roues**

Pour tout bâtiment recevant du public et ensemble d'habitations ou de bureaux, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être réalisées selon les modalités suivantes :

- L'espace destiné au stationnement des vélos devra être sécurisé, couvert et éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
  - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

- 13.1 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux,

des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

- 13.2 Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m<sup>2</sup> engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol
- 13.3 Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantées en banquettes d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.
- 13.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales.

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

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

Pas de prescription.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**

Cette zone est concernée par l'aléa retrait gonflement d'argile.

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

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I - SONT INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées :
  - à l'industrie;
  - à l'exploitation agricole ou forestière;
  - à la fonction d'entrepôt;

1.2. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.3. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;

1.4. Les aires d'accueil des gens du voyage

1.5. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs;
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.6. Les installations et constructions suivantes:

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,

1.7. Les installations classées

- soumises à autorisation

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées et nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

2.2. Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

2.3. Les installations classées :

- soumises à déclaration et liées aux activités existantes dans la zone et si elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

2.4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone et sous forme d'opérations d'ensemble;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les réseaux divers et les voiries.

2.5. Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 30 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux (conformément aux dispositions du PLH).

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2. Voirie**

Les voies automobiles en impasse sont interdites. Les nouvelles voies qui seront créées devront être compatibles avec les principes de desserte définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon:

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement):

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de 1 m de l'alignement des voies publiques

6.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

6.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. 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.

7.3. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 14 mètres à l'acrotère et 15 m à la faîtière.

10.2 Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1. Le projet ne peut être accepté que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 Toitures

- La toiture aura l'aspect de la coloration de l'ardoise naturelle. L'installation de toiture végétalisée sera toutefois privilégiée.
- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est souhaité.

### 11.3. Façades

- Les revêtements extérieurs, tels que panneaux d'isolation, ne sont autorisés que dans la mesure où ils ont un aspect homogène ou un aspect d'enduit.
- Ne pourront être laissés à nu que des matériaux dont c'est la destination (bois, bétons spéciaux, pierre, etc.).

### 11.4. Clôture

#### 11.4.1. En limite du domaine public :

Les clôtures seront à dominante végétale composées d'essences locales variées ou constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté d'une claire-voie . La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,30 m .

Le mur bahut, par son aspect et sa teinte devra s'harmoniser avec les façades des constructions environnantes. La claire-voie sera constituée de matériaux de bonne qualité (grille, matériaux composites...)

**11.4.2. Entre deux propriétés**

- Elles pourront être constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'une claire-voie constituée de matériaux de bonne qualité (grillage rigide grille, éléments en bois ) ou d'un écran végétal. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.
- Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Construction à usage de bureaux :
  - pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 emplacements ;
- Etablissements commerciaux :
  - < 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 emplacement
  - Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 emplacement supplémentaire pour chaque 100 m<sup>2</sup> supplémentaire
  - Pour les commerces soumis à autorisation commerciale supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Etablissements artisanaux :

- Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée : 2 emplacements

12.3. Pour les cas spécifiques non visés en 12.2., le stationnement devra être dimensionné au besoin du projet.

12.4. Possibilité de mutualisation du stationnement

Dans le cas d'une opération de caractère mixte, qui associe logement et bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la

mutualisation du stationnement. En particulier, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des logements et à des bureaux ou commerces, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à 80 % du nombre de places exigibles en application des règles ci-dessus.

#### 12.5. Stationnement de véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en terme de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.

#### 12.6. Stationnement de véhicules 2 roues

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à usage tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment commercial.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les opérations d'aménagement doivent comporter :  
5 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agréments.

13.2. Les surfaces libres non construites, non minéralisées et non affectées aux voiries, au stationnement devront être aménagées en espaces verts.

13.3 Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées, engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol.

13.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales. Une solution de diversification végétale devra être recherchée.

13.5. Par ailleurs :

- les aménagements de la voirie devront être conçues à limiter l'imperméabilisation des sols et à faciliter l'infiltration des eaux.

- Les aires de stationnement seront réalisées en revêtements perméables.

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

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

Pas de prescription

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUX AINSI QU'AUX SECTEURS 1 AUXa et 1 AUXp**

Cette zone est concernée par des risques d'inondation, des aléas mouvements de terrain, ainsi que par le risque cavités. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

Le secteur 1AUXa est concernée par des risques d'inondation et des aléas retrait gonflement d'argiles et des sols pollués. Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux connaissances des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Le secteur 1AUXp est concernée par des sols pollués. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumis à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

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

#### **ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage destinées:

- à l'habitation et ses annexes, sauf celles visées à l'article 2 ;
- à l'exploitation agricole et forestière.

1.2. Camping et stationnement de caravanes:

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.3. Les habitations légères de loisirs

- Les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions:

2.1. Les constructions destinées :


- aux habitations et de dépendances liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

2.2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation

2.3. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- qu'elles soient réalisées sous forme d'opérations d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains inconstructibles.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, l'ensemble des équipements et réseaux (eau potable, assainissement, eau pluviale...)

2.4. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole

, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

2.5. Dans les zones traversées par le cours de la Chiers, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul de 10 m de part et d'autre des berges du cours d'eau.

2.6. En zone 1AUXa, en zone inondable qualifiée par un Plan de Prévention des Risques Inondations, les constructions à vocation économique, à condition d'être destinées à des activités industrielles et qu'elles constituent des « Projets d'intérêt stratégique » au sens de ce Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur RD 618, RD 918A et RD 46A, sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies reliées aux RD 618, 218A et 46A seront éloignés de 50 m de toute entrée ou sortie de giratoires

### 3.2. Voirie

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

Les voies en impasse sont interdites.

### 3.3. Protection des sentiers et des chemins

Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ■ ■ ■ devront être créés . Leur tracé peut être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;

- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;

- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Autres eaux usées (artisanat, industrie ...)

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue

d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduares et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

- 6.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
  - 20 mètres de l'axe de la RD 618
  
- 6.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.
  
- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être implantés en recul d'au moins un mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 5 m.
- 7.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot .
- 7.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives.
- 7.4. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteur maximale**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 18 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUXa la hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 35 mètres à l'acrotère.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1. Façades

11.1.1. Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut ou nu.

Les façades principales et celles visibles depuis les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Une attention particulière devra également être apportée aux façades arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité.

11.1.2. Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur

11.1.3. Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal

### 11.2. Toitures

Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc ...) dépassant le couronnement du bâtiment devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade (éléments verticaux, menuiserie, etc...).
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- L'aménagement de la zone devra favoriser la mutualisation des usages pour une même place de stationnement dans les parkings.

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

### 12.3. Stationnement de véhicules 2 roues

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à usage industriel ou tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté ~~d'un espace réservé au~~ (d'infrastructures permettant le) stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2 Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m<sup>2</sup> engazonnés ou recouvertes de plantes couvre-sol.

13.3 Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes tapissantes et plantées en banquetts d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.

13.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales

13.5. Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux poreux

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

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

Pas de prescription.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUX**

Cette zone est concernée par des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et ou prescriptions.

Cette zone est également concernée par le risque de mouvement de terrain. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

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


#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I - SONT INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les constructions et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.2. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

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

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 Accès

Pas de prescription

3.2. Voirie

Pas de prescription

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiés en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiés en recul d'au moins 1 m des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription

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

Pas de prescription

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

### **AINSI QU'AUX SECTEURS Na, Nb, Nc, Ncr, Nj, NI et Np**

La zone N et certains secteurs peuvent être concernés par des aléas miniers, des risques d'inondation, des aléas chute de bloc, des mouvements de terrains et le risque de cavité. Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. **Il conviendra, en cas de projet de se référer aux connaissances des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.**

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Na correspondant à l'exploitation d'un crassier ;
- **le secteur Nb, correspondant aux travaux et aux installations liés au projet de construction d'une usine de recyclage enzymatique en zone 1AUX**
- les secteurs Nc et Ncr correspondent aux périmètres de captage des sources de l'Alouette et Vilé 4 et 5 ;
- un secteur Nj correspondant à des zones de jardins ;
- un secteur NI, correspondant à une zone de sports-loisirs et culture ;
- Le secteur Np correspond aux sites de confinement de sols pollués.

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

### **ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nj et NI, tous les types d'occupation ou utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 du règlement de la présente zone.

Dans le secteur Ncr et Np, tous les types d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 2.1. Dans la zone N et les secteurs Na et NI :

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 activité 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.

2.2. Dans la zone N et le secteur NI, à l'exception du secteur Na, Nc, et Nj, :

Après destruction d'un bâtiment depuis moins de 10 ans, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.3. Dans la zone N, à l'exception des secteurs Na, Nc, Nj et NI :

Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

2.4. Dans le secteur NI uniquement :

Les constructions liées ou nécessaires à l'activité de sport et de loisirs et de culture existant dans la zone


2.5. Dans le secteur Na uniquement:

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité d'extraction, à condition de respecter la réglementation en vigueur et qu'un réaménagement paysager soit réalisé en fin d'exploitation
- Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'exploitation et au réaménagement futur

2.6. Dans le secteur Nj uniquement, à l'exception du secteur Nj bordant le cours de la Chiers (lieu-dit Le Patureaux) où les constructions sont interdites

Les annexes du type abri de jardin dans les conditions des articles 9 et 10

2.7. Dans le secteur Nc sont autorisés uniquement les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien des ouvrages du captage de la source.

2.8. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

2.9. Dans les zones traversées par le cours de la Chiers, les occupations et utilisations du sol autorisées nouvelles devront respecter un recul d'au moins 10 m de part et d'autre des berges du cours d'eau.

2.10. Dans le secteur Nb, en zone inondable qualifiée par un Plan de Prévention des Risques Inondations,

- les affouillements, remblaiements et terrassements de sol liés aux réseaux collectifs (eau, assainissement)
- les réseaux collectifs (eau, assainissement), s'ils sont conçus afin de résister aux effets de la crue ou à défaut installé au-dessus de la cote de crue de référence majorée ;
- Les installations nécessaires à l'entretien des réseaux collectifs précités type escalier béton ;

Ces travaux et installations doivent être liées à des activités industrielles constituant des « Projets d'intérêt stratégique » au sens de ce Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### 3.2. Voirie

Pas de prescription.

#### 3.3. Protection des sentiers et des chemins

Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ■ ■ ■ devront être créés. Leur tracé peut être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

En application de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés pour le chemin repéré au plan

par le symbole  est mise en oeuvre afin de conserver son tracé et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour les constructions existantes, la mise en conformité du branchement d'assainissement devra se faire selon une des prescriptions techniques suivantes :

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs) ;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle, mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau.

##### 4.2.2. En zonage d'assainissement non collectif

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

##### 4.3.1. Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau est interdit. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### 4.3.2. Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

4.3.2.1. Quand la nature des sols est favorable à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro, en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans

l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4.3.2.2. Quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les secteurs du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Sinon :

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduares et être subordonnées à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins.
- 6.2. Dans le secteur NI, les constructions devront être implantées en recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être implantées en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- 7.1. Toute construction doit être en tout point à une distance de 5 m au moins des limites séparatives aboutissant aux voies ou de fond de propriété
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être édifiées en recul d'au moins 1 m des limites séparatives.
- 7.3. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière luxembourgeoise ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf dans le secteur Nj, où les annexes de type abri de jardin sont limité à 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

## 10.1 Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

Dans la zone N, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 5 mètres, à la faitière

Dans le secteur NI, cette hauteur est limitée à 12 m à la faitière

Dans le secteur Nj, la hauteur est limitée à 3 m à la faitière.

Dans le secteur Na, les constructions et installations ne devront pas dépasser les hauteurs existantes dans la zone

10.2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR**

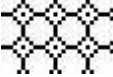
Les façades des constructions en maçonnerie ne devront pas être laissés en brut et devront être crépies, à moins qu'il ne s'agissent de matériaux de parements.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

13.1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme ; les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

13.2. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage (haies) par le symbole  en application de l'article L.123.1.IV.1° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être

recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter le recul de 30 m par rapport aux espaces boisés indiqué au plan de zonage

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.