

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB AINSI QU'AU SECTEUR UBa**

Cette zone est concernée par des aléas chute de bloc, des mouvements de terrains et 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 :**

##### 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

##### 11.7. Les installations classées

- soumises à autorisation



**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**


2.1. Les constructions destinées :

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 et si elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

2.4. 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...)

2.5. 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).

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

**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 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 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

**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
  - 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 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.

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.

### **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 végétalisés, engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol

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**

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.