

Plan Local d'Urbanisme

Première révision



REGLEMENT



Document conforme à celui annexé
à la délibération du conseil
municipal du 31 octobre 2024.

M. le Maire
Roger ALÉMANI



Ville
de
Golbey

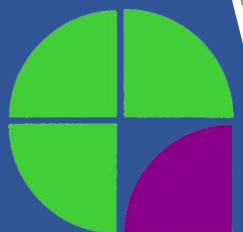


Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
<i>ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE III : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS...</i>	<i>6</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES URBAINES ET À URBANISER	7
<i>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</i>	<i>8</i>
<i>CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....</i>	<i>15</i>
<i>CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD et au secteur UDa</i>	<i>22</i>
<i>CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE et au secteur UEa.....</i>	<i>30</i>
<i>CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF et aux secteurs UFa, Ufb, Ufc et Ufv</i>	<i>38</i>
<i>CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG et secteurs UGa, UGb et UGv</i>	<i>48</i>
<i>CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....</i>	<i>58</i>
<i>CHAPITRE VIII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR.....</i>	<i>65</i>
<i>CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUR.....</i>	<i>72</i>
<i>CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT.....</i>	<i>82</i>
<i>CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	<i>89</i>
<i>CHAPITRE XIV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUR.....</i>	<i>94</i>
<i>CHAPITRE XV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUG.....</i>	<i>98</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES NATURELLES	101
<i>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</i>	<i>102</i>
<i>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et des secteurs N, Nf, Nr et Nph.....</i>	<i>106</i>

TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de GOLBEY (88).
Les dispositions particulières doivent respecter le règlement général.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

↳ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

↳ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

↳ Les zones A :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

↳ Les zones N :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE III : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
3. Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au règlement sanitaire départemental, aux établissements recevant du public,
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Prise en compte des risques et des nuisances

En prévention de la santé de la population, il est interdit la plantation d'espèces invasives et allergisantes.

En annexe du PLU se référer à la liste et la carte des Servitudes d'Utilité Publique applicable sur le territoire de GOLBEY.

Le territoire communal est concerné par les risques suivants :

- risque d'inondation lié aux remontées de nappes. Tout projet doit se référer à la réglementation en vigueur.
- risque de sismicité modéré selon le zonage parasismique de la France. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
- risque modéré d'aléa concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles. Tout projet doit se référer à la réglementation en vigueur.
- risque faible lié au Radon présent dans le sol, l'air et l'eau. Tout projet doit se référer à la réglementation en vigueur.

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de GOLBEY ; multifonctionnel, il est essentiellement constitué de bâti dense.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

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

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

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

L'aménagement de sous-sol est interdit pour les constructions situées dans le périmètre de « l'Atlas des zones inondables ».

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

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

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
 - o L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - o L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les façades sur rues des constructions doivent être implantées dans une bande de 6m calculée par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, pour des motifs architecturaux ou d'organisation urbaine, une implantation à l'alignement ou à un recul bien déterminé peut être imposée.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UA3-2

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors-tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

UA3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 12m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 15 m au faîtage.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante
- pour les équipements publics.

UA3-4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UA4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal a 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur a 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction a un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces a aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacement pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UA7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UA9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine

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

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif et d'équipements sportifs et de loisirs.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE UC1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UC	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation a construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

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

Conditions relatives a certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage a ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure a 3 mois.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné a une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires a leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents a leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont autorisés.
- L'édification de clôtures est soumise a déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UC3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport à l'emprise publique.

En cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante et ne respectant pas le recul minimal de 4m, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UC3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le long de la RD166A, les constructions, aires de stationnement et zone d'entrepôts doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite de la voie.

UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

UC3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point a partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, a l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder 15 m a l'égout de toiture ou a l'acrotère, ni 18 m au faîtage.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics

ARTICLE UC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 80% pour les rez-de-chaussée, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée a 50%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante, dans la limite de 10% des bâtiments existants.

Le coefficient d'emprise n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UC4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UC4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UC4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UC4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée a 1,80 m en limite du domaine public et a 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE UC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UC6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur à 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules à roues
Immeuble à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacement pour 10 sièges

Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UC7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UC7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UC8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UC8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UC8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UC8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UC9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD et au secteur UDa

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat résidentiel.

Le secteur UDa correspond a un secteur potentiellement pollué où les constructions a destination d'habitation sont interdites.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE UD1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UD et UDa	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X

	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation a construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

L'aménagement de sous-sol est interdit pour les constructions situées dans le périmètre de « l'Atlas des zones inondables ».

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

Les activités sont autorisées a condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Dans le secteur Uda sont interdits :

- les constructions a destination de logement
- les constructions a destination d'hébergement
- les constructions a destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Conditions relatives a certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage a ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour quelque durée que ce soit.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné a une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise a déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édifiée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UD3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UD3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 4 mètres,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édiflée a moins de 10m des berges des cours d'eau.

UD3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 10m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 13m au faîtage.

Lorsque la construction ne présente pas d'égout de toiture mais plusieurs acrotères, seul est pris en compte l'acrotère supérieur, à condition que la façade ne dépasse pas 10m et que le recul de l'étage supérieur soit suffisant pour diminuer l'impact visuel de la façade.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

UD3-4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, a l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 60% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou a des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée a 40%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante dans la limite de 10% de l'emprise des bâtiments existant a cette date.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UD4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UD4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UD4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UD4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE UD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UD6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur à 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues

Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces a aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé a aménager sur un terrain situé a moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut a condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UD7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant a l'importance et a la destination des constructions a édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis a des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UD7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UD8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UD8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UD8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UD8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UD9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE et au secteur UEa

La zone UE correspond aux secteurs d'habitat résidentiel principalement pavillonnaire. Le secteur UEa correspond a de l'habitat pavillonnaire dense.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE UE1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UE	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	

	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation a construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

L'aménagement de sous-sol est interdit pour les constructions situées dans le périmètre de « l'Atlas des zones inondables ».

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

Les activités sont autorisées a condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Activités agricoles :

Ne sont autorisées que les serres et installations nécessaires a leur exploitation

Les locaux agricoles sont autorisés a condition qu'ils soient liés a une activité horticole existante.

Conditions relatives a certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage a ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure a 3 mois.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné a une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise a déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UE3-2.

Les constructions et tous dépôts de matériaux doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

Le long de la D166A, les constructions, aires de stationnement et zone d'entrepôts doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite de la voie.

UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres dans la marge d'isolement de 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

Dans le secteur UEa,

Dans une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres

Implantation en limite autorisée UE3-4

UE3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 9 m au faîtage

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

UE3-4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la

construction. Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 40%.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public
- en cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur les constructions existantes.

Dans le secteur UEa uniquement :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 70%.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UE4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE UE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle

Commerce inférieur ou égal a 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur a 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction a un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces a aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé a aménager sur un terrain situé a moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut a condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UE7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UE7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UE8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UE8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UE8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau a l'immeuble doit être souterraine.

UE8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UE9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF et aux secteurs UFa, UFb, UFc et UFv

La zone UF correspond aux secteurs d'activités commerciales et artisanales.

Le secteur UFa correspond à un secteur où les constructions à vocation d'habitation sont autorisées.

Le secteur UFb est ajouté à l'intérieur de la zone UF afin d'y inscrire des règles spécifiques par rapport à la RD 166A, inscrites dans un nouvel article UF3.

Le secteur UFc correspond à un secteur où l'exploitation de carrières et les constructions liées sont autorisées.

Le secteur UFv correspond à un secteur de dépôt de VNF.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE UF1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UF, UFa et UFc	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X

publics	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

L'aménagement de sous-sol est interdit pour les constructions situées dans le périmètre de « l'Atlas des zones inondables ».

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

Les activités sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UFa :

Les logements sont autorisés à condition d'être nécessaires à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'ils s'intègrent dans le volume d'un bâtiment d'activités autorisé. Un seul logement par activité sera autorisé.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

Dans toute la zone :

- Sont interdits :
 - L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
 - L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UFc :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières

Dans le secteur UFc uniquement :

- Le stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos est autorisé à condition d'être lié à une activité de carrière ou de recyclage de matériaux.
- Le réaménagement de carrière afin que l'aménagement ultérieur de la zone s'en trouve facilité est autorisé.

Dans le secteur UFv sont uniquement autorisés :

- Les dépôts nécessaires à l'activité de VNF.

ARTICLE UF2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UF3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement de la RD 157 et 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Le long de la rue de la Moselle, aucune construction ne peut s'implanter en avant de l'alignement des constructions existantes, alignement résultant de la conception urbaine des ZAC de la Gosse et de la Filature.

Dans le secteur UFb, le long de la RD166A, les façades des constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 30 et 50 m par rapport à l'axe de la voie. La partie entre les bâtiments et l'alignement du domaine public devra être végétalisée et comporter une haie vive continue d'une hauteur de 1.80m en limite d'unité foncière, complétée par la plantation d'arbres de moyenne tige à raison d'un arbre tous les 15 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle

soit édifiée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UF3-2.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours.

UF3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 4 mètres.

UF3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 12m au faîtage.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

ARTICLE UF4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 80% pour les rez-de-chaussée, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante, dans la limite de 10% des bâtiments existants.

Le coefficient d'emprise n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UF4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UF4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UF4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UF4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE UF5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UF6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle

Commerce inférieur ou égal a 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur a 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction a un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement

	du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces a aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé a aménager sur un terrain situé a moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut a condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UF7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UF7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant a l'importance et a la destination des constructions a édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UF7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UF8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UF8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UF8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UF8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UF9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG et secteurs UGa, UGb et UGv

La zone UG correspond aux activités industrielles.

Le secteur UGa dont les capacités de densification sont limitées du fait de l'insertion de ces secteurs dans un tissu urbain diversifié.

Le secteur UGb correspond à l'emprise des installations industrielles les plus importantes.

Le secteur UGv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE UG1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UG, UGa et UGv	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation a construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

L'aménagement de sous-sol est interdit pour les constructions situées dans le périmètre de « l'Atlas des zones inondables ».

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

Les logements sont autorisés a condition d'être nécessaires a la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les activités sont autorisées a condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère de la zone

Activités agricoles :

- Ne sont autorisées que les serres et installations nécessaires a leur exploitation

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Les activités de caravanage à ciel ouvert et non clos
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées
 - o A l'exception du secteur UGv : l'aménagement d'un terrain destiné à faire une aire d'accueil des gens du voyage.

- Sont autorisés :
 - o Les différents stockages de matériaux sont autorisés. En secteur UGa, ils doivent respecter les marges de recul prescrites pour les constructions principales.
 - o Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires a leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents a leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont autorisés.
 - o L'édification de clôtures est soumise a déclaration
 - o Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UGv uniquement :

L'aménagement d'un terrain destiné a une aire d'accueil des gens du voyage est autorisé

ARTICLE UG2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UG3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UG3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Dans le secteur UGb, cette distance de recul peut être adaptée lorsque les caractéristiques de l'alignement de la voie publique, notamment pour les rues courbes, en rendent le respect difficile, sans toutefois être inférieure à 1m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édifée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas :

- le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UG3-2.
- Dans le secteur UGb, le long de la rue des Chaudronniers entre la Rue du Fort et la Rue Thiers.
- Dans le secteur UGb, le long de la rue du Fort.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aucune construction ne peut être édifée a moins de 10 mètres des berges du canal, à l'exception des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau.

UG3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres,

Toutefois la construction en limite de propriété est autorisée lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite.

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

Règles particulières au secteur UGb :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas entre les différentes unités foncières situées à l'intérieur d'un même secteur. Par contre, elles s'appliquent par rapport aux unités foncières situées en périphérie du secteur.

UG3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions sauf dans le secteur UGa et UGv où s'appliquent les règles suivantes :

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 18 m au faîtage

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UG4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions sauf dans le secteur UGa où s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante, dans la limite de 10% de l'emprise des bâtiments existant à cette date.

Le coefficient maximal d'emprise ne s'applique pas :

- lorsqu'il est fait application du deuxième alinéa de l'article UG3-2 et que les règles de

- stationnement de l'article UG6 sont par ailleurs respectées.
- aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UG4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UG4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UG4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UG4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf raisons de sécurité

ARTICLE UG5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UG6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum

Commerce supérieur a 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction a un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces a aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé a aménager sur un terrain situé a moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut a condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE UG7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UG7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UG7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UG8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UG8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UG8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UG8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UG9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL correspond à la zone de requalification urbaine de la Caserne Haxo et au secteur du complexe sportif de « La Haye le doyen », consacrée aux activités culturelles, sportives et de loisirs.

SECTION I - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UL1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UL	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
	Industrie	X	

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Conditions relatives aux contraintes liées à la pollution résiduelle des sols ::

Tous les usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, situés dans un secteur de risques anthropiques (cf règlement graphique annexé au règlement du PLU) sont soumis au respect de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, présentant la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (♦ Note 19 avr. 2017, NOR : DEVP1708766N : BO min. Environnement).

Ils nécessitent la production d'une attestation « ATTES » qui a pour objectif de garantir que les mesures de gestion des pollutions ont été appliquées pour assurer la compatibilité entre l'état du site et l'usage prévu. Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de l'étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

Les logements sont autorisés à condition d'être nécessaires à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les activités sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour quelque durée que ce soit.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE UL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL3-1 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édifiée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de sa marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UL3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UL3-2 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans sa marge d'isolement de 4 mètres,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

UL3-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

UL3-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 12 m au faîtage.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UL4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL4-1 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 60% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante dans la limite de 10% de l'emprise des bâtiments existant à cette date.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UL4-2: ASPECT EXTERIEUR

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

UL4-2-1: CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UL4-2-2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UL4-2-3 : CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Les clôtures sur rues (domaine public) doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80m., la hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m. Le grillage est interdit de même que tout dispositif non ajouré.

Sur les autres limites séparatives, séparant deux propriétés, les clôtures sont libres à condition de ne pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UL6 : STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur à 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues
Immeuble à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas

	particulier y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III - Equipements et réseaux

ARTICLE UL7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL7-1 : ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UL7-2 : VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UL8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UL8- 1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UL8-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UL8-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques. En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UL9 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE VIII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

La zone UR correspond à la zone de requalification urbaine de la Caserne Haxo.

SECTION I - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

ARTICLE UR1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	X	
-----------	-----------------------------------	---	--

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

Les activités sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour quelque durée que ce soit.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conditions relatives aux contraintes liées à la pollution résiduelle des sols ::

Tous les usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, situés dans un secteur de risques anthropiques (cf règlement graphique annexé au règlement du PLU) sont soumis au respect de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, présentant la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (♦ Note 19 avr. 2017, NOR : DEVP1708766N : BO min. Environnement).

Ils nécessitent la production d'une attestation « ATTES » qui a pour objectif de garantir que les mesures de gestion des pollutions ont été appliquées pour assurer la compatibilité entre l'état du site et l'usage prévu. Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de l'étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

ARTICLE UR2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UR3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UR3-1 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édiflée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de sa marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UD3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UR3-2 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans sa marge d'isolement de 4 mètres,

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

UR3-3: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

UR3-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que

souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 13 m au faîtage.

Lorsque la construction ne présente pas d'égout de toiture mais plusieurs acrotères, seul est pris en compte l'acrotère supérieur, à condition que la façade ne dépasse pas 10 m et que le recul de l'étage supérieur soit suffisant pour diminuer l'impact visuel de la façade.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

ARTICLE UR4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UR4-1 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 60% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante dans la limite de 10% de l'emprise des bâtiments existant à cette date.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UR4-2: ASPECT EXTERIEUR

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

UR4-2-1: CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UR4-2-2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UR4-2-3 : CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Les clôtures sur rues (domaine public) doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80m., la hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m. Le grillage est interdit de même que tout dispositif non ajouré.

Sur les autres limites séparatives, séparant deux propriétés, les clôtures sont libres à condition de ne pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UR5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UR6: STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur à 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues
Immeuble à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules à deux roues

Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacements pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SETION III - Equipements et réseaux

ARTICLE UR7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UR7-1 : ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

UR7-2 : VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE UR8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

UR8- 1: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

UR8-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

UR8-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques. En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE UR9 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUR

La zone 1AUR correspond à la zone de requalification urbaine de la Caserne Haxo, zone créée par la présente révision.

Sa réglementation fait l'objet d'une attention particulière du fait de l'existence des pollutions laissées par la Défense nationale. Le traitement de ces pollutions est prévu dans le cadre de la mission de déconstruction/dépollution confiée à l'Etablissement Public Foncier du Grand Est. Les différents usages sont conditionnés à l'établissement de plans de gestion et d'évaluation quantitative des risques.

Cette zone est une zone dont l'urbanisation ne pourra intervenir, au plus tôt, qu'après le bilan prévu à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, dans le cadre du nouveau PLH dont la révision est prévue en 2026.

Elle fait l'objet d'une O.A.P.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE 1AUR1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		1AUR	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD 157, RD 166, RD 166A, RD 46 et de la voie ferrée Nancy - Epinal, les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

Les constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone (OAP n°1-Haxo)
- que les équipements intérieurs à la zone soient pris en charge par les réalisateurs de ces opérations ;

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

Les activités sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour quelque durée que ce soit.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - o L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conditions relatives aux contraintes liées à la pollution résiduelle des sols :

Tous les usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, situés dans un secteur de risques anthropiques (cf règlement graphique annexé au règlement du PLU) sont soumis au respect de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, présentant la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (♦ Note 19 avr. 2017, NOR : DEVP1708766N : BO min. Environnement).

Ils nécessitent la production d'une attestation « ATTES » qui a pour objectif de garantir que les mesures de gestion des pollutions ont été appliquées pour assurer la compatibilité entre l'état du site et l'usage prévu. Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de l'étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

ARTICLE 1Aur2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE 1AUr3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUr3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édifiée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de sa marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article UD3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUr3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans sa marge d'isolement de 4 mètres,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

1AUr3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

1AUr3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 13 m au faîtage.

Lorsque la construction ne présente pas d'égout de toiture mais plusieurs acrotères, seul est pris en compte l'acrotère supérieur, à condition que la façade ne dépasse pas 10 m et que le recul de l'étage supérieur soit suffisant pour diminuer l'impact visuel de la façade.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante
- pour les équipements publics

AU3-4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1UAr4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUr4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise peut atteindre 60% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

Une emprise supérieure peut être autorisée en cas de transformation, extension ou adjonction sur une construction existante dans la limite de 10% de l'emprise des bâtiments existant à cette date.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

1AUr4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

1AUr4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

1AUr4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

1AUr4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Les clôtures sur rues (domaine public) doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80m., la hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m. Le grillage est interdit de même que tout dispositif non ajouré.

Sur les autres limites séparatives, séparant deux propriétés, les clôtures sont libres à condition de ne pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AUr5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE 1A Ur6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum
Restauration	1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface de salle
Commerce inférieur ou égal à 200m ² de surface hors œuvre nette	2 emplacements minimum
Commerce supérieur à 200m ² de surface hors œuvre nette	il sera procédé pour chaque construction a un examen particulier par les autorités compétentes afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle. Y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble a usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher
Hôpital, clinique	5 emplacements pour 10 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Etablissement industriel ou artisanal inférieur ou égal a 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal supérieur à 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum par 100 m ² de surface de plancher auxquels s'ajoutent les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces a réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier y compris les besoins concernant les véhicules a deux roues
Immeuble comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, tribunes, stade...	1,5 emplacement pour 10 sièges
Etablissements d'enseignement du 1er degré	1 emplacement par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non
Etablissements d'enseignement du 2nd degré	2 emplacements par classe auxquels s'ajouteront des emplacements destinés aux deux roues motorisés ou non

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUr7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUr7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

1AUr7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie

ARTICLE 1AUr8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1AUr8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

1AUr8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

1AUr8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques. En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

ARTICLE AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

La zone 1Aut est un secteur à urbaniser à court terme a vocation tertiaire, destiné à accueillir des bureaux. Elle a fait l'objet d'une O.A.P.

Le secteur est concerné par la Servitude d'Utilité Publique AS1 relative aux périmètres de protection des eaux potables et minérales (carte des SUP et arrêté préfectoral correspondant en Annexe du PLU).

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE 1AUT1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		1Aut	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions communes :

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant les principes de l'OAP.

Les constructions devront être érigées sur un vide-sanitaire plaçant le rez-de-chaussée à 1 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie. Cette règle vient renforcer les règles du PPR inondations, le cas échéant.

Les sous-sols sont interdits.

Conditions relatives à certaines destinations des constructions :

Les logements sont autorisés à condition d'être nécessaires à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'ils s'intègrent dans le volume d'un bâtiment d'activités autorisé. Un seul logement par activité sera autorisé.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUT2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE 1AUT3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUT3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de recul par rapport à l'alignement, ce recul ne peut être inférieur à 4m.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'implantation prescrite, à condition que la nouvelle construction soit liée physiquement au bâtiment existant et qu'elle soit édifiée dans la continuité de ce bâtiment.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article 1AUT3-2.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUT3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50m dans la marge d'isolement de 4 mètres,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10m des berges des cours.

1AUT3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder : 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 9 m au faîtage dans le reste de la zone.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUT4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUT4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

1AUT4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

1AUT4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

1AUT4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

1AUT4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE 1AUT5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées dans un matériau perméable. Les aménagements sur parcelle hors voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUT6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Immeuble à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales...	4 emplacements par 100 m ² de plancher

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUT7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUT7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

1AUT7-2 VOIRIE

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AUT8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1AUT8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

1AUT8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Quand le réseau public est souterrain, la liaison de ce réseau à l'immeuble doit être souterraine.

1AUT8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des aires de stationnement et des voies d'accès sera assurée par un dispositif de collecte et d'infiltration sur la parcelle sans rejet vers le réseau public.

ARTICLE 1AUT9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond au secteur d'urbanisation à long terme (Ruelle Haute et Grandrupt) principalement résidentiel dans lequel sont autorisées les extensions limitées de l'existant.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.

ARTICLE 2AU1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- De l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m²;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation.
- des travaux à l'intérieur de l'enveloppe des constructions existantes.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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

ARTICLE 2AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE 2AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le respect de l'implantation exigée est apprécié en fonction du nu de la façade, les débords ou les retraits pouvant être autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perspective d'ensemble de la construction et tiennent compte des règles de sécurité et de domanialité publique.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, les règles applicables sont celles de l'article 2AU3-2.

Les constructions et tous dépôts de matériaux doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

2AU3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de l'unité foncière 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 inférieure à quatre mètres (marge d'isolement),

Pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque les bâtiments ont une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres dans la marge d'isolement de 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

2AU3-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

2AU3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages de faible emprise indispensables au fonctionnement des bâtiments construits sur l'unité foncière dont ils ne sont qu'un accessoire, tels que souches de cheminées, locaux techniques, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 9 m au faîtage

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existante, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.
- pour les équipements publics.

ARTICLE 2AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la

construction. Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 40%.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public
- en cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur les constructions existantes.

2AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pas de prescription.

2AU4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

2AU4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut dépasser 0,80 m.

ARTICLE 2AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées.
Les espaces non bâtis et notamment les marges de recul prescrites doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT

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

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

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Tableau de normes de stationnement	
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement minimum
Logement 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement minimum
Logement 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement minimum
Logement 6 pièces ou plus	1,6 emplacement minimum
Hébergement hôtelier ou touristique	7 emplacements pour 10 chambres
Hébergement (gîte)	2 emplacements minimum
Hébergement (chambre d'hôtes)	2 emplacements minimum

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU7-1 ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

2AU7-2 VOIRIE

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

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AU8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

2AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

2AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif autonome conforme.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE 2AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

CHAPITRE XIV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUR

La zone 2AUR correspond au secteur d'urbanisation à long terme principalement résidentiel, de requalification urbaine, de la Caserne Haxo, dans lequel ne sont autorisées que les constructions et activités nécessaires à la gestion, notamment paysagère, de cette réserve foncière.

La présente révision crée cette zone.

Sa réglementation fait l'objet d'une attention particulière du fait de l'existence des pollutions laissées par la Défense nationale. Le traitement de ces pollutions est prévu dans le cadre de la mission de déconstruction/dépollution confiée à l'Etablissement Public Foncier du Grand Est. Les différents usages sont conditionnés à l'établissement de plans de gestion et d'évaluation quantitative des risques.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE 2AUr 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdits à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- des aménagements paysagers.
- Des équipements d'infrastructure.

Tous les usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, situés dans un secteur de risques anthropiques (cf règlement graphique annexé au règlement du PLU) sont soumis au respect de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, présentant la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (♦ Note 19 avr. 2017, NOR : DEVP1708766N : BO min. Environnement).

Ils nécessitent la production d'une attestation « ATTES » qui a pour objectif de garantir que les mesures de gestion des pollutions ont été appliquées pour assurer la compatibilité entre l'état du site et l'usage prévu. Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de l'étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

ARTICLE 2AUr2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AUr 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUr-3-1 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et tous dépôts de matériaux doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

2AUr-3-2 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en retrait d'au moins 4 m.

2AUr3-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

2AUr 3-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUr 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUr-1 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

2AUr-2 : ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription

ARTICLE 2AUr 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE 2AUr 6 : STATIONNEMENT

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

SECTION III : Equipements et réseaux

ARTICLE 2AUr 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUr 7-1 : ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2AU7-2 VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUr 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUr 8-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

2AUr 8-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

2AUr 8-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif autonome conforme.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

**ARTICLE 2Aur 9 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

CHAPITRE XV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUG

Aucun changement pour cette zone.

La zone 2AUG correspond au secteur d'urbanisation a long terme a vocation économique.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures et d'activité.

ARTICLE 2AUG1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol a l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 2AUG2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE 2AUG3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUG3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

2AUG3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être édiée a moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édiée a moins de 10m des berges des cours d'eau.

2AUG3-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

2AUG3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUG4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUG4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

2AUG4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

2AUG4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

2AUG4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

2AUG4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUG5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUG6 – STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE 2AUG7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

2AUG7-1 ACCES

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

2AUG7-2 VOIRIE

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

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

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 4% au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 5m calculée à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AUG8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUG8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

2AUG8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

2AUG8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif autonome conforme.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE 2AUG9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux activités agricoles.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

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

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

secondaire et tertiaire	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

Les constructions agricoles nécessaires au développement de l'agrotourisme et de la diversification de l'activité sont autorisées.

Les logements sont autorisés dans la limite d'un logement par exploitation, a condition d'être nécessaires a l'activité agricole pour un besoin de gardiennage et a condition de ne pas gêner les activités existantes Les annexes et dépendances sont autorisées a condition qu'elles soient implantées a moins de 50m d'une construction a usage d'habitation autorisées dans la zone

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics admis dans la zone sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte a la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exploitations agricoles devront être implantées a une distance minimale de 200m des habitations existantes

Conditions relatives a certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - o Le stockage de matériaux et activité de caravanage a ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
 - o Les carrières
 - o L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure a 3 mois.
 - o L'aménagement d'un terrain destiné a une aire d'accueil des gens du voyage
 - o L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - o L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
 - o Les centrales photovoltaïques au sol.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires a leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents a leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont autorisés.
- L'édification de clôtures est soumise a déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis a l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 75m par rapport à l'alignement de la RD166A.
- Cette règle ne s'applique pas le long des emprises publiques autres que les voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

A3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 inférieure à trois mètres.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 200m d'une habitation tierce ou d'une zone urbaine ou à urbaniser conformément à la réglementation sanitaire départementale.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

A3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et des secteurs N, Nf, Nr et Nph

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Nf, correspond aux forêts
- Le secteur Nph, secteur d'une installation photovoltaïque
- Le secteur N secteur naturel sur différents sites de la commune.
- Le secteur Nr, dans lequel existe déjà une unité de recyclage (« Taiji »)

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

		N, Nf, Nph, Nr	
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		Uniquement dans le secteur Nf
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de où s'effectue services l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X

collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions relatives a certaines destinations des constructions :

Dans toutes les zones, toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- De l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ; de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ;
- De la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.
- Des travaux à l'intérieur de l'enveloppe des constructions existantes.

Dans le secteur Nf uniquement :

Les constructions nécessaires à l'entretien de la forêt sont autorisées

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations, situés dans un secteur de risques anthropiques (cf règlement graphique annexé au règlement du PLU) sont soumis au respect de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, présentant la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (Note 19 avr. 2017, NOR : DEVP1708766N : BO min. Environnement).

Dans le secteur Nph uniquement :

Les panneaux photovoltaïques et les constructions nécessaires à l'activité de production d'énergie solaire sont autorisés.

Conditions relatives à certains travaux, installations et aménagements :

- Sont interdits :
 - Les activités de caravanage.
 - Les carrières

- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.
 - L'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
 - L'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - L'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger
 - Les affouillements et exhaussements du sol, autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur Nr :

Le stockage de matériaux lié à une construction et occupation du sol autorisée mais uniquement dans l'emprise clôturée des occupations existantes liées à une activité de recyclage. Le stockage d'autres matériaux indispensables aux activités de traitement par les constructions existantes autorisées peut se réaliser sur l'ensemble du terrain libre de tout boisement.

ARTICLE N2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescription sauf par rapport à l'alignement de la RD166A où les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 166A.

N3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

N3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au faitage.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux services publics.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ETABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, ou par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Il peut être notamment imposé de ne présenter qu'un seul accès, ou deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription