

COMMUNE DE PAGNY-SUR-MOSELLE (54)



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Pièce n°8

Dossier Enquête Publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 24/03/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.

Le Maire,
René BIANCHINI



**ESpace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER	10
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC Secteurs a, b et c	26
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	33
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	38
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	44
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	50
CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU Y	57
CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	63
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	67
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et aux sous-secteurs Ai, Am et Av	68
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et aux sous-secteurs NE, NF, NH, NJ, NJP, NS et NT	74
TITRE IV GLOSSAIRE.....	81
TITRE V NUANCIER.....	85

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 PAGNY-SUR-MOSELLE.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

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

■ Les zones AU :

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

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

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

■ Les zones A :

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

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

■ Les zones N :

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

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

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

ARTICLE V : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

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

ARTICLE VI : REcul COURS D'EAU ET FORET

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.
Cette disposition ne s'appliquera aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE VII : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

ARTICLE IX : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

ARTICLE X : PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

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

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par le symbole ☼ (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments architecturaux, patrimoniaux et paysagers figurent cités sont inventoriés dans le Rapport de Présentation.

ARTICLE XI : PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT EN CENTRE VILLE

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

En vertu de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur les plans de zonage des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat en centre-ville.

Il s'agit d'une servitude dont la mise en œuvre oblige les locaux en rez-de-chaussée à conserver la destination de certaines activités et peut empêcher notamment leur reconversion en habitat.

Le Code de l'Urbanisme permet de définir 2 types de zones dans le PLUi :

- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple 
Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination sauf pour la création de bureaux et de locaux de services.
- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée 
Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et les services.

La commune de Pagny-sur-Moselle a choisi la protection simple.

Cette protection est applicable aux commerces et artisanats existants au moment de l'approbation du PLUi.

ARTICLE XII : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones suivantes :

- UA
- UB
- UC (a, b et c)

ARTICLE XIII : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADES

Les clôtures et les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable (DP)

ARTICLE XIV : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE XV : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

En vertu de l'arrêté préfectoral n° SGAR-2003-253, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée > 3 000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE XVI : COMPOSITION DU REGLEMENT

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

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



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

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - *Art. R151-30 à R151-36*
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale - *Art. R151-37 à R151-38*

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

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions - *Art. R151-39 et R151-40*
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - *Art. R151-41 à R151-42*
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - *Art. R151-43*
- 4 - Stationnement - *Art. R151-44 à R151-46*

• THEME 3 : Equipements et réseaux

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées - *Art. R151-47 et R151-48*
- 2 - Desserte par les réseaux - *Art. R151-49 et R151-50*

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

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

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.

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

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

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

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

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	X		
	Entrepôt		X	A condition d'être lié à une activité à vocation agricole existante à la date d'approbation du PLU ou artisanale.

secondaire et tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- Les activités listées dans le tableau ci-dessus sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,

UA1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UA2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Tout point du bâtiment de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter ni en avant ni en arrière de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles y compris les extensions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à cette limite séparative.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 9 mètres.

UA3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale à prendre en compte est celle de la façade la plus haute.

1. La hauteur à l'égout de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la moins élevée sans être supérieure à 10 mètres.
Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction voisine, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur sous égout, avec le souci de respecter cette unité.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;

- les entrepôts liés à une activité artisanale dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises ;
- 2. L'emprise au sol des constructions annexes cumulées ne doit pas excéder 50m² par unité foncière. Ne sont pas concernés les entrepôts liés à une activité artisanale dans ce calcul.
- 3. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
- 4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

L'article UA4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Les toitures auront le faîtage parallèle à la rue.
2. les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'une longueur supérieure à 25 m, pour des bâtiments d'angle, ou adossés ou associés sur cour.
3. L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans l'intervalle d'inclinaison des pentes des maisons voisines.
4. Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits.
5. Les toits terrasses sont interdits à moins d'être un élément partiel de la construction, d'être de faible emprise et de ne pas se situer coté rue.
6. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes.
7. Les matériaux de toiture devront avoir la couleur de la terre cuite rouge sauf construction dérogeant la date d'entrée en vigueur du PLU. L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une verrière ou une véranda.

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

■ Dessin général des façades

1. La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles, etc) est interdite.
2. Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.

■ Ouvertures et percements des façades sur rue

1. Les volets roulants à caisson extérieur implantés sur le nu extérieur de la façade, la suppression de volets bois, des portes cochères, sont interdits.
2. La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
3. La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
5. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être respectés.
6. Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit.
7. Les menuiseries en bois devront être peintes selon le nuancier joint en annexe.
8. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

■ **Traitement des abords**

1. Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles en « fer forgé », s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides ainsi que la hauteur initiale.
2. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par des haies vives (essences locales)
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 1,00 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
3. La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.
4. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir). En cas de mur de soutènement, les hauteurs seront calculées par rapport au terrain fini le plus élevé.
5. Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
6. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

UA4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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 :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement si surface de plancher > 80m ²	1 emplacement
- maison individuelle	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m ² de salle
- commerce supérieur à 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de cinq cents mètres de la gare, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

■ Défense contre l'incendie

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

ARTICLE UA9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.

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

Cette zone peut être concernée par un risque lié à une canalisation de transport de matière dangereuse (gaz).

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

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

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		Sauf dans la rue Ney et l'avenue Théophile Brichon où la restauration est interdite.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	A condition d'être lié à une activité à vocation agricole existante à la date d'approbation du PLU ou artisanale.
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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

UB1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. La façade de la construction à vocation d'habitation ayant l'accès sur rue ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Les autres constructions sur la même parcelle ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 9 mètres.

UB3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;
 - les entrepôts liés à une activité artisanale dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises ;

5. L'emprise au sol des constructions annexes cumulées ne doit pas excéder 50m² par unité foncière. Ne sont pas concernés les entrepôts liés à une activité artisanale dans ce calcul.
2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

L'article UB4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions

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

■ Dessin général des façades

1. Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.
Deux couleurs différentes pourront être utilisées sur l'ensemble de la construction et ses extensions éventuelles.
2. Les bardages métalliques sont interdits pour les façades des constructions principales.
3. Les bardages bois sont autorisés sur 25% maximum des façades et pourront être laissés bruts.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par des haies vives (essences locales)
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 1,00 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
2. La hauteur totale des clôtures sur rue quelque soit la composition ne dépassera pas 1,50 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.
3. La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 0,80 mètre sur les parcelles situées à l'angle de deux rues situées aux carrefours suivants :
 - Rue Maréchal Lyautey/Rue Maurice Barrès
 - Rue Maréchal Leclerc/Rue Maurice Barrès
 - Rue des Peupliers/.Rue Fabvier
 - Rue Clos Louis Roussel/Rue Louis Roussel
 - Allée des Lilas/Allée des Tulipes
 - Allée des Tulipes/Allée des Myosotis
 - Allée des Myosotis/Allée des Roses

- Allée des Lilas/Allée des Roses
 - Allée des Roses/Allée des Myosotis
 - Rue Albert Robert/Rue Général Thiebaut
 - Rue Général Thiebaut/Rue Général Brice
 - Rue Paul Gauguin/Allée Edouard Manet
 - Rue de Voivrel/Rue de Voivrel
 - Rue de la Victoire/Rue de Prény
 - Rue de la Victoire/Rue Montessori
 - Rue de Beaume Haie/Rue de la Malle Poste
 - Rue de la Libération/Rue Patton
 - Rue de Strasbourg/Rue Granjean
4. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir). En cas de mur de soutènement, les hauteurs seront calculées par rapport au terrain fini le plus élevé.
 5. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

UB4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale/Voir guide joint en annexes.

ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

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

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement <90m ²	2 emplacements
- logement = ou >90m ²	2.5 emplacements
- logement aidé	1 emplacement
- logement aidé Sénior	1 emplacement pour 3 logements
- maison individuelle	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m ² de salle
- commerce supérieur à 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement 1 pièce et 2 pièces	0.75m ²
- logement 3 pièces et plus	1.5m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce > 100 m ² de surface de vente	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	selon les besoins de l'opération
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de cinq cents mètres de la gare, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC SECTEURS A, B ET C

Secteurs de zone

La zone UC comporte les secteurs :

- UCa : Cités rue Fabius Henrion
- UCb : Cités rue Paul Protin
- UCc : Cités rue Jean Jaurès

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

UC1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UC		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	A condition d'être lié à une activité à vocation agricole existante à la date d'approbation du PLU ou artisanale.
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
--	------------------------------------	---	--	--

UC1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

UC1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UC2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. L'alignement des façades des constructions existantes devra être strictement respecté. Toute extension ne pourra se faire en saillie de la façade sur rue. Si la façade sur rue de la construction comporte des décrochements, ceux-ci devront être préservés en l'état.
2. Les autres constructions annexes ne peuvent pas s'implanter à l'avant de la façade sur rue.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 9 mètres.

UC3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres au faîtage.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UC4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;
 - les entrepôts liés à une activité artisanale dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises ;
2. L'emprise au sol des constructions annexes cumulées ne doit pas excéder 50m² par unité foncière. Ne sont pas concernés les entrepôts liés à une activité artisanale dans ce calcul.
4. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC4-2 | ASPECT EXTERIEUR

L'article UC4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

1. Sont interdites toutes modifications de la volumétrie des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes.
2. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

UC4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

Secteur UCa

Le rythme et la forme des ouvertures en façade sur rue devront être strictement conservés.

Les extensions du volume principal sont autorisées au-dessus des garages.

Les volets devront homogènes dans leur aspect pour l'ensemble des ouvertures d'une même construction.

Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.

Les façades devront être d'une seule teinte.

Secteur UCb

Le rythme et la forme des ouvertures en façade sur rue devront être strictement conservés.

Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.

Les façades devront être d'une seule teinte.

Secteur UCc

Le rythme et la forme des ouvertures en façade sur rue devront être strictement conservés.

Les éléments de façade en briques devront être conservés en l'état.

Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.

Les façades devront être d'une seule teinte.

Les bardages sont interdits.

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par des haies vives (essences locales/Voir guide en annexes)
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 1,00 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
2. La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1.00 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.
3. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir). En cas de mur de soutènement, les hauteurs seront calculées par rapport au terrain fini le plus élevé.
4. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

UC4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

UC5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale.

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 bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

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

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement <90m ²	2 emplacements
- logement = ou >90m ²	2.5 emplacements
- logement aidé	1 emplacement
- logement aidé Sénior	1 emplacement pour 3 logements
- maison individuelle	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m ² de salle
- commerce supérieur à 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de cinq cents mètres de la gare, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

UC7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE UC8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC8-1 | 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.

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

ARTICLE UC9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

UE1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

UE1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Néant

UE1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. A défaut d'indication sur le document graphique, toutes les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 mètres à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer hors cheminements piétons ou cyclistes.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : RD952 : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UE3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UE3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE UE4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UE4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Volumétrie, toiture et architecture

1. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
2. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions.

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

UE7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- le ramassage des ordures ménagères ;

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

■ Défense contre l'incendie

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

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

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique.

Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

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

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	A condition de correspondre à une activité de scierie.
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité économique pour un besoin de gardiennage et de surveillance, et d'être intégrés dans le volume des constructions d'activités et que la surface de ce logement soit limitée à 20% de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 100m ² de surface de plancher
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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

UX1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
2. Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Pas de prescriptions.

ARTICLE UX4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions.

UX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
2. Les teintes extrêmement claires, vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante.
3. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions.

■ **Traitement des abords**

1. Les dépôts de matériaux et objets de toute nature doivent être regroupés en aire(s) de stockage disposée(s) et aménagée(s) de façon à être le moins visible possible depuis les voies publiques, en étant par exemple masquée(s) par des éléments bâtis ou paysagers.
2. Clôtures : la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.
Les clôtures pourront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage.

UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

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

UX5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.
3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UX5-2 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

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

ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT

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 RESEAUX

ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

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

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE UY1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UY1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		UY		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité économique pour un besoin de gardiennage et de surveillance, et d'être intégrés dans le volume des constructions d'activités et que la surface de ce logement soit limitée à 20% de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 100m ² de surface de plancher
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

UY1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

UY1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UY2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UY3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UY3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale à prendre en compte est celle de la façade la plus haute.

1. La hauteur maximale sous égout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UY4-2 | ASPECT EXTERIEUR

UY4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions.

UY4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
5. Les teintes extrêmement claires, vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante.

6. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

■ **Ouvertures et percements**

Pas de prescriptions.

■ **Traitement des abords**

1. Les dépôts de matériaux et objets de toute nature doivent être regroupés en aire(s) de stockage disposée(s) et aménagée(s) de façon à être le moins visible possible depuis les voies publiques, en étant par exemple masquée(s) par des éléments bâtis ou paysagers.
2. Clôtures : la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.
Les clôtures pourront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage.

UY4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

ARTICLE UY5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.
3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UY5-2 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

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

ARTICLE UY6 | 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 RESEAUX

ARTICLE UY7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UY7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

UY7-2 | CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

ARTICLE UY8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

UY8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

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

UY8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

ARTICLE UY9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

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

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

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

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

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

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

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

1AU1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. La façade de la construction à vocation d'habitation ayant l'accès sur rue ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Les autres constructions sur la même parcelle ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 9 mètres.

1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

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

1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m², extensions comprises ;
 - les annexes et les dépendances dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 30 m², extensions comprises ;
 - les entrepôts liés à une activité artisanale dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises ;
2. L'emprise au sol des constructions annexes cumulées ne doit pas excéder 50m² par unité foncière. Ne sont pas concernés les entrepôts liés à une activité artisanale dans ce calcul.
3. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

L'article 1AU4-2 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions

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

■ Dessin général des façades

1. Pour la coloration des façades, il sera fait référence au nuancier joint en annexe.
Deux couleurs différentes pourront être utilisées sur l'ensemble de la construction et ses extensions éventuelles.
2. Les bardages métalliques sont interdits pour les façades des constructions principales.
3. Les bardages bois sont autorisés sur 25% maximum des façades et pourront être laissés bruts.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions

■ Traitement des abords

1. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par des haies vives (essences locales)
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 1,00 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
2. La hauteur totale des clôtures sur rue quelque soit la composition ne dépassera pas 1,50 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.
3. La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 0,80 mètre sur les parcelles situées à l'angle de deux rues.
4. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir). En cas de mur de soutènement, les hauteurs seront calculées par rapport au terrain fini le plus élevé.
5. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

1AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale.

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimums suivantes : 2.50m de largeur et 5m de longueur.

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

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement <90m ²	2 emplacements
- logement = ou >90m ²	2.5 emplacements
- logement aidé	1 emplacement
- logement aidé Senior	1 emplacement pour 3 logements
- maison individuelle	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m ² de salle
- commerce supérieur à 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
- logement 1 pièce et 2 pièces	0.75m ²
- logement 3 pièces et plus	1.5m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce > 100 m ² de surface de vente	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	selon les besoins de l'opération
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUY1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUY1-1 | CONSTRUCTIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

		1AUY		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité économique pour un besoin de gardiennage et de surveillance, et d'être intégrés dans le volume des constructions d'activités et que la surface de ce logement soit limitée à 20% de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 100m ² de surface de plancher
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

1AUY1-2 | ACTIVITES INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1AUY1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 1AUY2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUY3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUY3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AUY3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AUY3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale à prendre en compte est celle de la façade la plus haute.

1. La hauteur maximale sous égoût de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUY4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

1AUY4-2 | ASPECT EXTERIEUR

1AUY4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

■ Forme, pente de toiture et type de couverture

Pas de prescriptions.

1AUY4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

■ Dessin général des façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
2. Les teintes extrêmement claires, vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante.
3. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

■ Ouvertures et percements

Pas de prescriptions.

■ Traitement des abords

1. Les dépôts de matériaux et objets de toute nature doivent être regroupés en aire(s) de stockage disposée(s) et aménagée(s) de façon à être le moins visible possible depuis les voies publiques, en étant par exemple masquée(s) par des éléments bâtis ou paysagers.

2. Clôtures : la hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.
Les clôtures pourront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage.

1AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.
3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

1AU5-2 | ZONE DE STOCKAGE ET BACHE INCENDIE

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

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

1AUY8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

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

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

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

■ Défense contre l'incendie

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

ARTICLE 1AUY9 | OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

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

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

		2AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

La zone 2AU est une zone non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à long terme.

1AU1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 2AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescriptions.

2AU3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescriptions.

2AU3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4-1 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

2AU4-2 - ASPECT EXTERIEUR

1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

2. Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie

- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie
- 3. Les haies monospécifiques sont interdites.
- 4. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- 5. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2AU4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions.

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

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT

Les 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, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU7-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

2AU7-2 | CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

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

ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

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

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

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

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

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal dans le respect du zonage d'assainissement en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, tout dispositif devra être conforme aux prescriptions du SDAA54.

■ Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

■ Défense contre l'incendie

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

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

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

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

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

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AUX SOUS-SECTEURS Ai, AM ET AV

Secteurs de zone

La zone comporte les secteurs :

- Ai : secteur agricole strictement inconstructible
- AM : secteur d'herboristerie et de maraîchage
- AV : secteur de vergers

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.

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

Cette zone peut être concernée par un risque lié à une canalisation de transport de matière dangereuse (gaz).

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

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

		A		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Uniquement en A, sont autorisés les logements, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole pour un besoin de gardiennage et de surveillance, à raison d'1 logement par exploitation agricole individuelle et de 2 logements pour les GAEC. Uniquement en AV, les abris de vergers.
	Hébergement		X	Uniquement en A, sont autorisés les hébergements saisonniers nécessaires à l'activité agricole
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement en A, sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Restauration		X	Uniquement en A, sont autorisées les activités de restauration, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Uniquement en A, sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	Hébergement hôtelier		X	Uniquement en A, sont autorisées les activités d'hébergement hôtelier et touristique, à condition

	Autres hébergements touristiques		X	d'être expressément nécessaires à la diversification de l'activité agricole
	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	Uniquement en A, sont autorisés les entrepôts, à condition d'être expressément nécessaires à l'activité agricole
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :

Dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques nécessaires à des exploitations agricoles existantes.
- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du bâtiment d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation agricole individuelle et de deux logements par GAEC.
- Les constructions à usage d'hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation, à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume bâti de l'exploitation agricole ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, de se situer à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport à ce volume bâti de l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition d'être destinées à des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux ou des meublés de tourisme nécessaires à la diversification de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes.

Dans le secteur AM :

- Les serres et tunnels nécessaires aux activités maraîchères et d'herboristerie.

Dans le secteur AV :

- Les abris de vergers.

En zones A, Ai, AM et AV :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

A1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. Pour toute construction, une marge de recul de 21 mètres au minimum devra être respectée à compter de l'axe des routes départementales.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7,00 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4-1- EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :
 - les abris de vergers dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 20 m², extensions comprises ;

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

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

■ Bâtiments agricoles

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits. Les façades des bâtiments construits en matériaux agglomérés devront être parées.
2. Les abords des bâtiments agricoles devront bénéficier d'un accompagnement végétal composé d'essences locales afin de favoriser une insertion paysagère discrète des bâtiments agricoles /Voir guide en annexes.

3. L'implantation des installations liées à l'énergie solaire sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison. L'implantation de centrale solaire photovoltaïque au sol est interdite.

4. Les clôtures seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux ainsi qu'une certaine perméabilité vis-à-vis de la petite faune.

■ **Abris de vergers, serres et tunnels :**

1. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A6 | STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

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

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

■ Eaux pluviales

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

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

■ Défense contre l'incendie

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

ARTICLE A9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SOUS-SECTEURS NE, NF, NH, NJ, NJP, NS ET NT

Secteurs de zone

La zone comporte les secteurs :

- NE : secteur d'équipements publics
- NF : secteur d'exploitation forestière
- NH : secteur d'habitat isolé
- NJ : secteur de jardins
- NJP : secteur de jardins partagés
- NS : secteur sensible environnementalement
- NT : secteur touristique

Cette zone peut être concernée par un risque inondation.

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

Cette zone peut être concernée par un risque lié à une canalisation de transport de matière dangereuse (gaz).

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE

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

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

		N		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	Uniquement en secteur NF, en secteur NS, pour ce dernier, si existant la date d'entrée en vigueur du PLU.
Habitation	Logement		X	En secteur NH, si existant à la date d'entrée en vigueur du PLU. Uniquement en secteur NF, les abris de chasse. Uniquement en secteur NJ, s'il s'agit d'abris de jardin liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Autres hébergements touristiques		X	Uniquement en secteur NT.
	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		X	Uniquement en N et en NS, à condition d'être liée à une activité hydroélectrique
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de :

Dans le secteur NH :

- L'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes, sans extension ni adjonction.

Dans le secteur NJ :

- Les abris de jardin à condition d'être liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction.

Dans le secteur NS :

- Les travaux et installations liés à l'entretien et l'aménagement des Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- Les installations hydroélectriques et leurs annexes.

Dans le secteur NT :

- Les habitations légères de loisirs
- Les dispositifs / emplacements permettant l'implantation de tentes à la limite du nombre de 6.
- Les constructions liées à une activité d'accueil touristique

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les installations hydroélectriques et leurs annexes.

- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs de prévention de risques.

N1-3 | USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 | VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. Pour toute construction, une marge de recul de 21 mètres au minimum devra être respectée à compter de l'axe des routes départementales.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction sauf les abris de jardin, en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. Les abris de jardin peuvent être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 1 mètre.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7,00 mètres.

Dans le secteur NF :

La hauteur absolue maximale des abris de chasse est limitée à 4,5 m.

Dans le secteur NJ :

La hauteur absolue maximale des abris de jardin est limitée à 4 m.

Dans le secteur NT :

La hauteur absolue maximale des constructions est limitée à 4,50 m.

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

ARTICLE N4 | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-1- EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour :

Dans le secteur NF :

- Les abris de chasse dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 35 m², extensions comprises.

Dans le secteur NJ :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 12 m², extensions comprises.

Dans le secteur NT :

- Les habitations légères de loisirs dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 20 m², extensions comprises
- Les constructions liées à une activité d'accueil touristique dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 50 m², extensions comprises.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

N4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

1. Est interdit l'emploi de moyens de fortune ou de récupération.

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture, ou implantées parallèlement sans inclinaison.
2. La couverture du toit par des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que les panneaux ne soient pas éparpillés sur le pan de toiture et qu'ils soient installés d'un seul tenant sur le pan de toiture.

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

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

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

ARTICLE N6 | STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Eaux usées

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

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

■ **Eaux pluviales**

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

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

■ **Défense contre l'incendie**

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

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV | GLOSSAIRE

Abri de jardin :

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

Accès :

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

Affouillement :

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

Alignement :

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

Annexe :

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

Appentis :

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

Attique :

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

Auvent :

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

Baie :

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

Bardage :

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

Bâtiment :

Construction couverte et close.

Carport :

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

Claire-voie :

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

Coefficient de biotope :

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

Construction :

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

Construction existante :

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

Construction principale :

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

Destination des bâtiments :

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

Édicule :

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

Égout de toiture :

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

Emprise au sol :

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

Équipement public :

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

Exhaussement :

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

Extension :

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

Façade :

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

Façade principale :

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

Faîtage :

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

Flamande :

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

Gabarit :

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

Hauteur :

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

Limites séparatives :

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

Marge de recul :

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

Marquise :

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

Mixité fonctionnelle :

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

Mixité sociale :

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

Nu de la façade :

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

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

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

Parcelle dite en drapeau :

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

Polygone d'implantation :

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

Saillie :

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

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :

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

Tiny house :

Micro-maison pouvant être sur roues ou sur fondations. L'esprit est la réduction de l'espace de vie au strict nécessaire, avec une superficie moyenne de 15 m². Règlementairement, une tiny house est assimilable à une habitation, elle est donc soumise aux mêmes règles qu'une maison classique.

Unité foncière :

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

Usoir :

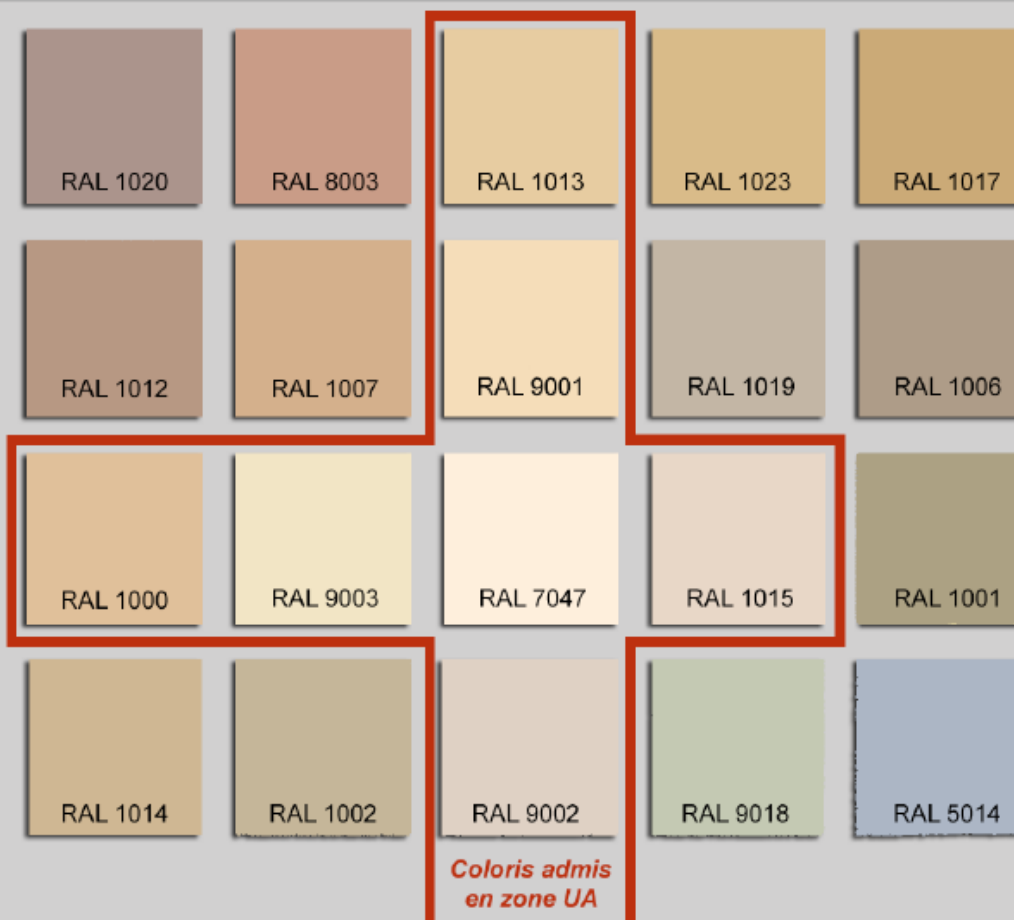
Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

Voie publique :

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

TITRE V | NUANCIER

Les enduits et peintures de ravalement



Les menuiseries



Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques



Source : CAUE de Meurthe-et-Moselle