



**Grand  
Nancy**

communauté  
urbaine & humaine

Ville de  
**Pulnoy**  
■■■■●●●●

PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Pulnoy*

## Règlement

**MODIFICATION  
MARS 2012**

**aduan.fr**

---

Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne  
DÉPARTEMENT TERRITOIRES - AMÉNAGEMENT - URBANISME  
Espace Corbin - 10 rue Poirel - BP20516 54008 NANCY Cedex - Tél : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20



# SOMMAIRE

## **TITRE 1**

Dispositions Générales .....	5
------------------------------	---

## **TITRE 2**

Dispositions applicables aux zones urbaines .....	11
---	----

Chapitre 1 : Zone UA .....	13
----------------------------	----

Chapitre 2 : Zone UC .....	21
----------------------------	----

Chapitre 3 : Zone UD .....	31
----------------------------	----

Chapitre 4 : Zone UE .....	39
----------------------------	----

Chapitre 5 : Zone UX .....	47
----------------------------	----

## **TITRE 3**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	57
--	----

Chapitre 6 : Zone 1 AU .....	59
------------------------------	----

Chapitre 7 : Zone 2 AU .....	69
------------------------------	----

## **TITRE 4**

Dispositions applicables aux zones agricoles .....	73
--	----

Chapitre 8 : Zone A.....	75
--------------------------	----

## **TITRE 5**

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières .....	79
--	----

Chapitre 9 : Zone 1 N.....	81
----------------------------	----

Chapitre 10 : Zone 2 N.....	87
-----------------------------	----



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pulnoy délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans N° 1 à 3 à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

### **1 - LES ZONES URBAINES « zones U »**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées 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 urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

➤ **la zone UA :**

Cette zone correspond au noyau ancien de Pulnoy.

➤ **la zone UC :**

Cette zone englobe les secteurs d'extension de la commune de caractéristiques diverses mais à dominante habitat.

➤ **la zone UD :**

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif.

➤ **la zone UE :**

Cette zone correspond aux secteurs accueillant des grands équipements. Elle comprend un secteur UEa correspondant à l'EHPAD.

➤ **la zone UX :**

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation principale d'activités. Elle comprend deux secteurs UXa et UXb.

### **2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »**

Sont 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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, le règlement peut ne pas définir les conditions d'aménagement de la zone. Dans ce cas, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (selon que le projet porte atteinte ou non à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable) afin de préciser les modalités de son aménagement.

Ce dernier cas s'applique à l'ensemble des zones à urbaniser identifiées sur la commune de Pulnoy pour lesquelles le règlement ne définit pas les modalités de leur aménagement. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite alors une modification du plan local d'urbanisme.

➤ **La zone 1 AU**

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les travaux et opérations devront être compatibles aux dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

➤ **La zone 2 AU**

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. Cette zone n'est pas réglementée, si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »**

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »**

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



➤ **La zone 1 N**

Il s'agit d'une zone naturelle qui correspond à des espaces verts périurbains à vocation de loisirs. Cette zone inclue notamment le golf. Elle comprend trois secteurs de constructibilité limitée :

- le secteur 1 Na accueillant les constructions nécessaires à l'activité du golf,
- le secteur 1 Nb correspond à des espaces verts tampons aux franges de secteurs pavillonnaires,
- le secteur 1 Nd qui concerne les espaces verts urbains à protéger.

➤ **La zone 2 N**

La zone 2 N correspond aux zones boisées présentes sur le territoire communal.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE 4 - 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'activité agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations du sol admises.

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Pas de prescription.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 3 : Accès et voirie**

##### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

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

### 3.2. - Voirie

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

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

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

En cas de création de voies automobiles publiques ou privées communes, la largeur minimale de la plate-forme doit être de :

. 9,5 m dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens

. 7 m dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1. - Règle générale

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins 5 mètres comptés par rapport à l'alignement ou à cette limite.

#### 6.2. - Cas des extensions

Les extensions peuvent être implantées à l'alignement ou dans la continuité du bâti existant.

#### 6.3. - Exceptions

Un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue peut être autorisé pour des raisons d'ordonnement architectural d'ensemble.

**Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 60 %.

Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modifications, d'extensions ou d'adjonctions de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que pour les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

**Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1. - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, remises...) doivent observer une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

**10.2. - Exceptions**

Les règles édictées à l'article 10.1. ne s'appliquent pas dans le cas de modification, d'extensions ou d'adjonctions de faible ampleur sur une construction existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite toutefois de la hauteur préexistant à cette date.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

**Article UA 11 : Aspect extérieur****11.1. - Règle générale**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.



### 11.2. - Façades

Pour les façades édifiées le long des voies publiques, les saillies de balcons sont interdites.

### 11.3. - Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les constructions non édifiées ne limite de propriété.

### 11.4. - Aspect architectural

Les paraboles seront installées à l'emplacement le moins visible du domaine public.

### 11.5. - Clôtures

#### **Sur rue, parking et espaces verts publics :**

Les brise-vues sont interdits.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.70 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Les clôtures peuvent cependant être constituées de plantations végétales avec au moins deux variétés, auxquelles la disposition précédente ne s'applique pas. Dans ce cas, celles-ci ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

Par ailleurs, la règle des 50% de « vides » ne s'applique pas aux portails d'une largeur inférieure à 3 mètres.

#### **En limite d'un sentier piéton :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros-œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

#### **En limite séparative :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

## **Article UA 12 : Stationnement**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### **12.5 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

#### 12.6 – Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

#### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

### **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

#### 12.8 – Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

#### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

#### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de l'espace non bâti et 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article UC 3 : Accès et voirie

###### 3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

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

### 3.2. - Voirie

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

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

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

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

. de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.

. de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

## **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### 6.1.- Règle générale

Conformément aux marges de recul indiquées au plan, l'ensemble des façades doit être implantés en recul de l'alignement de toutes voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance :

- de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- de 15 m comptée à partir de l'alignement de la RD 83.

##### 6.2. - Cas des transformations et extensions

Les transformations et extensions peuvent être implantées soit en respectant le recul d'alignement prévu à l'article 6.1, soit dans la continuité du bâti existant sur la parcelle.

### 6.3. - Cas des constructions annexes

Les bâtiments annexes doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue :

- à une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement des ruelles,
- à une distance minimum de 3 m par rapport à l'alignement des rues,
- à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2bis et de 15 m par rapport à celui de la RD 83.

Par rapport aux sentiers piétons, les bâtiments annexes non accolés peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à 1 m.

### 6.4. - Exceptions

La distance du recul, étant comptée à partir du plan de façade du bâtiment, ne sont pas pris en compte dans le calcul les éléments ponctuels de construction tels les avancées de toit, les marquises, les marches d'escaliers, etc.

Les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement.

## **Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1. – Règle générale

Dans une bande de 15 m à compter du recul sur l'alignement des voies fixé à l'article UC 6, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en recul par rapport à celles-ci. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Au-delà de cette même bande des 15 mètres à compter du recul sur l'alignement des voies fixé à l'article UC 6, les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

### UC 7.2. – Exceptions - Cas des extensions et annexes.

Par dérogation à l'article 7.1, sont autorisés en limite séparative au delà de la bande des 15 mètres à compter du recul sur l'alignement des voies fixé à l'article UC :

- Les extensions portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être accolée à une construction existante sur la parcelle adjacente.
- Les annexes accolées dans les mêmes conditions.
- Les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent s'implanter en recul ou en limite séparative.
- Les bâtiments annexes non accolés peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 1 m.



**Article UC 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété****8.1. - Règle générale**

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 4 m les uns par rapport aux autres.

**8.2. - Exceptions**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 m et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>, ni aux aménagements hors sol tels que piscines.

**Article UC 9 : Emprise au sol****9.1- Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pas de prescription pour les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif et pour les modifications, extensions ou adjonctions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> sur les constructions existant à la date de révision du P.O.S.

**9.2 - Cas des constructions annexes non accolées**

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments annexes dont le nombre est limité à deux, ne peut dépasser 20 m<sup>2</sup> pour les garages à usage automobile et 12 m<sup>2</sup> pour les autres annexes tels que les abris de jardin soit un total de 32 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut dépasser 6 % de la superficie totale de l'unité foncière, soit 3 % de cette superficie pour les abris de jardin et 3 % de cette même superficie pour les garages à usage automobile.

**Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1. - Règle générale**

La hauteur absolue des constructions nouvelles mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas excéder une hauteur de 3 m au faîtage.

**10.2. - Exceptions**

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de modification, extension ou adjonction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

### **Article UC 11 : Aspect extérieur**

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

#### **11.1. - Aspect architectural**

Les tôles ondulées de type galvanisé ou en amiante-ciment ou équivalentes sont interdites.

Les levées de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment pour la distribution de l'énergie électrique (poste de transformation, etc.) doivent respecter une bonne intégration dans le tissu urbain, par des volumes et des parements extérieurs.

Les paraboles doivent être installées à l'emplacement le moins visible du domaine public.

Les annexes et dépendances non accolées au bâtiment principal doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les annexes constituées en matériaux hétérogènes et/ou de récupération (tôles ondulées, palissades en bois, ...) ou de vieux véhicules ou caravanes ou équivalents sont interdites.

#### **11.3. - Toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les constructions non édifiées en limite de propriété.

#### **11.4 - Clôtures**

##### **Sur rue, parking et espaces verts :**

Les brise-vues sont interdits.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.70 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Les clôtures peuvent cependant être constituées de plantations végétales variées avec au moins 2 variétés, auxquelles la disposition de transparence précédente ne s'applique pas. Dans ce cas, celles-ci ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

Par ailleurs, la règle des 50% de « vides » ne s'applique pas aux portails d'une largeur inférieure à 3 mètres.

##### **En limite d'un sentier piéton :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros-œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés

offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

#### **En limite séparative :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

### **Article UC 12 : Stationnement**

#### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

#### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

#### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

### **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

#### **12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

#### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

#### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de l'espace non bâti et 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.



## CHAPITRE 3

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article UD 3 : Accès et voirie

###### 3.1. - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

### 3.2. - Voirie

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

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

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

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- . de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- . de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

## **Article UD 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.



#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article UD 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

#### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.

**Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

**Article UD 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1 - Règle générale**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres au faîtage.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas excéder une hauteur de 3 m au faîtage.

**10.2. - Exceptions**

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Un dépassement de faible ampleur peut être autorisé s'il répond à un souci architectural ou technique.

**Article UD 11 : Aspect extérieur**

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

**11.1. - Aspect architectural**

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les constructions annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale et doivent être réalisées avec des matériaux d'apparence identique.

### 11.2. - Toitures

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsqu'elles sont justifiées par des raisons techniques liées au fonctionnement des bâtiments et à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

### 11.3 - Clôtures

#### **Sur rue, parking et espaces verts :**

Les brise-vues sont interdits.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.70 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Les clôtures peuvent cependant être constituées de plantations végétales variées avec au moins 2 variétés, auxquelles la disposition de transparence précédente ne s'applique pas. Dans ce cas, celles-ci ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

Par ailleurs, la règle des 50% de « vides » ne s'applique pas aux portails d'une largeur inférieure à 3 mètres.

#### **En limite d'un sentier piéton :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros-œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

#### **En limite séparative :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments présentant l'aspect du bois de couleur naturelle d'une hauteur totale de **1.80 m** ou de plantations végétales. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

## **Article UD 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

**Article UD 13 : Espaces libres et plantations**

- Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 4

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

Cette zone comprend un secteur : UEa.

Une partie de cette zone est concernée par un risque technologique.

Dans ces secteurs à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement des équipements autorisés.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article UE 3 : Accès et voirie**

###### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m.

### 3.2. - Voirie

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

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

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

## **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.



Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### 6.1. - Règle générale

Les bâtiments doivent être implantés en recul de la RD 83 ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins 15 mètres comptés à partir de l'alignement.

Par rapport aux autres voies, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la distance comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue doit être au moins égale à 5 mètres.

##### 6.2. - Exceptions

Les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

#### **Article UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

**Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 1, 50 m les uns par rapport aux autres.

**Article UE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa : pas de prescription.

- Uniquement dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas excéder une hauteur de 3 m au faîtage.

**Article UE 11 : Aspect extérieur**

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

**11.1. - Toitures**

Dans l'ensemble de la zone, les toitures terrasses sont autorisées.

**Article UE 12 : Stationnement****12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

**12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et d'administration :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- les constructions à usage sanitaire et social :
  - o 1,2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.8 – Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et d'administration :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage industriel : 1 emplacement pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,

### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

**Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.



## CHAPITRE 5

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Cette zone comprend deux secteurs UXa et UXb.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UXa, sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UXb, à l'exception du secteur UXa, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements,
- Les extensions mesurées sur les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Uniquement dans le secteur UXa :

- Les constructions à usage industriel sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2. - Voirie**

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

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

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

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- . de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- . de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

### **Article UX 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.



Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1. - Règle générale**

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins :

- . 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile
- . 15 m par rapport à l'alignement de la RD 83.

**6.2. – Exceptions :**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Article UX 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UXb à l'exception du secteur UXa :

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 m.

- Uniquement dans le secteur UXa :

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Par rapport aux limites extérieures du secteur, les bâtiments doivent s'implanter en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 m.

**Article UX 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

- Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UXb, à l'exception du secteur UXa :

Les bâtiments non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 m les uns par rapport aux autres.

- Uniquement dans le secteur UXa :

Les bâtiments non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 2 m les uns par rapport aux autres.

**Article UX 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

**Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions**

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

- Uniquement dans le secteur UXa :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage.

- Uniquement dans le secteur UXb :

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

**10.3. - Exceptions**

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

**Article UX 11 : Aspect extérieur**

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

**11.1. - Aspect architectural**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, d'aspect, et de matériaux. Les annexes nécessaires seront intégrées aux volumes principaux.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

**11.2. - Façades**

Les façades seront en matériaux d'aspect terminé. En particulier, les façades des immeubles en maçonnerie doivent être enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

La coloration des façades doit être discrète et s'harmoniser avec l'ensemble.

Les façades en retour ou en mitoyen doivent recevoir le même traitement que celles implantées le long des voies.

Les saillies pourront être admises au niveau du rez-de-chaussée, à condition de respecter une hauteur de 2,50 mètres au-dessus du sol.

Les aires de stockage seront aménagées de manière à ne pas nuire à l'aspect général de la zone.

### 11.3. - Clôtures

- Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du secteur UX a :

Les clôtures sont obligatoires lorsqu'il est nécessaire de dissimuler des stockages ou activités inesthétiques.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres :

- soit par un muret de 0.40 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage. Elles seront à redent dans les cas de limites publiques ou mitoyennes en pente.
- Soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

Les clôtures dissimulant des stockages ou activités inesthétiques doivent être réalisées en matériaux opaques ou haies vives à feuillage persistant ; les matériaux brut sont interdits ; la hauteur maximale autorisée est de 2 m.

Les clôtures opaques ci-avant ne pourront en aucun cas être réalisées en bordure de voiries.

- Uniquement dans le secteur UXa et concernant les limites du secteur avec les autres zones environnantes, les clôtures doivent respecter les règles suivantes :

#### **Sur rue :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.70 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

Elles peuvent cependant être constituées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

#### **En limite d'un sentier piéton :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros-œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence « haie végétales » ou de matériaux bois d'une hauteur totale de **1.80 m**.

Elles peuvent cependant être composées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

#### **En limite séparative :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1.80 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés

offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence « haie végétale » ou d'éléments bois d'une hauteur totale de **1.80 m**.

Elles peuvent cependant être composées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

## **Article UX 12 : Stationnement**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### **12.3 – Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### **12.5 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes. Les nombres d'emplacements indiqués ci-après sont des minimas :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 2 chambres,
  - o 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ;
- établissement accueillant du public (salles de réunion, de spectacle, tribune, etc.) : l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser, avec un minimum d'un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- établissement industriel :
  - o 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés par l'autorité compétente au cas par cas.

Chaque projet devra faire l'objet d'une étude spécifique au cas par cas.

#### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

#### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### **12.8 - Normes générales**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### **12.9 - Cas particuliers**

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **Article UX 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UXa :

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Un plan de plantation doit être joint au permis de construire et prévoir au minimum :

- 1 arbre de haute tige et 2 arbustes pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert,
- 1 arbre de haute tige ou 3 arbustes pour 200 m<sup>2</sup> de parking,
- les haies de clôtures éventuelles.

Sur les parcelles situées en frange Est de la zone, soit de l'avenue Charles De Gaulle à la rue des Tilles, et en limite est de ces parcelles, il sera obligatoirement planté une haie vive à feuillage persistant, formant écran permanent ; la hauteur de la haie vive à sa plantation sera au minimum de 1,50 m et la taille adulte sera au minimum de 2,00m.

- Uniquement en UXa :

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de l'espace non bâti et 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

##### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. document Orientation Particulière d'Aménagement « Les Résidences vertes »). L'implantation, le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas qui y sont énoncés.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 – Accès :**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Tout nouvel accès individuel sur l'avenue Charles de Gaulle (RD 83) et sur l'avenue Robert Schuman est interdit.

#### **3.2 – Voiries :**

La création de voies publiques, ouverte à la circulation automobile doit respecter les largeurs minimales de plateforme suivantes (chaussée et trottoirs compris) :

- de 9 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies destinées à devenir des voiries publiques double sens,
- de 6 mètres dans le cas de voies publiques à sens unique ou de voies publiques en impasse desservant moins de 5 parcelles.

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

### **Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la

réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque unité foncière résultant d'un découpage.

#### 6.1. Règles générales :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres compté à partir de l'axe de la RD 83 ou de la limite qui s'y substitue.

*Cas des constructions présentant une hauteur inférieure à R+2 (ou R+1+C (combles)) :*

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres compté à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

En outre, devant les entrées de garages, un retrait de 5 mètres minimum est imposé.

*Cas des constructions présentant une hauteur supérieure ou égale à R+2 :*

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres compté à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

#### 6.2. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque unité foncière résultant d'un découpage.

#### 7.1. Règles générales :

*Cas des constructions présentant une hauteur inférieure à R+2 (ou R+1+C (combles)) :*

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

*Cas des constructions présentant une hauteur supérieure ou égale à R+2 :*

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à un tiers de la hauteur ( $L = H/3$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### 7.2. – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Les constructions annexes non accolées peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 1 m.

**Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

**Article 1 AU 9 : Emprise au sol**

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque unité foncière résultant d'un découpage.

*Cas des constructions présentant une hauteur inférieure à R+2 (ou R+1+C(combles)) :*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes dont le nombre est limité à deux, ne peut dépasser 20 m<sup>2</sup> pour les garages à usage automobile et 12 m<sup>2</sup> pour autres annexes telles que les abris de jardin, et soit un total de 32 m<sup>2</sup>.

*Cas des constructions présentant une hauteur supérieure ou égale à R+2 :*

Pas de prescription.

**Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1. – Hauteur absolue :**

La hauteur maximum des constructions individuelles groupées ou isolées, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit excéder ni R+1+C niveaux, ni 9 mètres.

La hauteur maximum des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit excéder ni R+4 niveaux, ni 15 mètres.

**10.2. – Exceptions :**

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

**Article 1 AU 11 : Aspect extérieur****11.1. – Règle générale :**

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

Les annexes non accolées tels que les abris de jardin devront présenter l'aspect du bois.

*Cas des constructions présentant une hauteur inférieure à R+2 (plein pied, R+1 et R+1+combles) :*

Les toitures terrasse non accessibles devront être de type « végétalisées ».

#### 11.2. Clôtures :

Les brise-vues sont interdits.

#### **Sur rue et espaces verts publics :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1,70 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0,40 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de « vides » et présenteront l'aspect du bois.

Les clôtures peuvent cependant être constituées de plantations végétales variées avec au moins 2 variétés, auxquelles la disposition de transparence précédente ne s'applique pas. Dans ce cas, celles-ci ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2,00 m**.

Par ailleurs, la règle des 50 % de « vides » ne s'applique pas aux portails d'une largeur inférieure à 3 mètres.

#### **En limite séparative :**

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **1,80 m**.

Elles seront constituées d'un simple grillage et/ou de plantations végétales variées avec au moins deux espèces. Dans ce dernier cas, les plantations ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2,00 m**.

#### 11.3. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable, ni les constructions d'intérêt collectif.

### **Article 1 AU 12 : Stationnement**

#### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

#### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.



### 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessous sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

### 12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

### **NORMES APPLICABLES AUX VEHICULES AUTOMOBILES**

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

#### - Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

#### - Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

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

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

#### - Etablissements industriels :

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

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

#### - Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1<sup>er</sup> degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

**NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - o à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - o 1 emplacement pour 10 chambres,
  - o 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### **Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque unité foncière résultant d'un découpage.

Les espaces non utilisés pour les constructions doivent être plantés ou aménagés.

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de la parcelle doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Est considérée comme une parcelle, chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

*Cas des constructions présentant une hauteur inférieure à R+2 (plein pied, R+1 et R+1+combles) :*

Les surfaces des espaces de stationnement non imperméabilisés et engazonnés sont comprises dans le calcul de ce taux.

*Cas des constructions présentant une hauteur supérieure ou égale à R+2 :*

Les surfaces de toitures végétalisées sont comprises dans le calcul de ce taux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.



## CHAPITRE 7

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque au stockage souterrain de gaz. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **Article 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Pas de prescription.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 2 AU 3 : Accès et voirie**

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

**Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

**Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en recul ou en limite séparative.

**Article 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article 2 AU 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 12 : Stationnement**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.





# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE 8

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

##### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article A 3 : Accès et voirie

###### 3.1. - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

###### 3.2. - Voirie

Pas de prescription.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### **4.3 - Eaux pluviales :**

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

### **4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces

réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

### **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. - Règle générale**

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins :

- . 15 m par rapport à l'alignement de la RD 83,
- . 8 m par rapport aux autres voies automobiles publiques ou privées communes.

Tout bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 30 m par rapport à la limite des forêts soumise au régime forestier.

#### **6.2. - Exceptions**

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. - Règle générale**

Les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 5 mètres.

#### **7.2. - Exceptions**

Les transformations et extensions d'ampleur limitée portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

### **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

**Article A 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article A 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

**Article A 11 : Aspect extérieur**

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

**Article A 12 : Stationnement**

Pas de prescription.

**Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**





## CHAPITRE 9

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N**

Cette zone comprend trois secteurs : 1 Na, 1 Nb et 1 Nd.

Une partie du secteur 1 Nb est concernée par un risque technologique.  
Dans ce secteur à risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone y compris les secteurs 1 Na, 1 Nb et 1 Nd, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions pour la gestion de la forêt,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Dans l'ensemble de la zone 1 N, y compris les secteurs 1 Nb et 1 Nd mais à l'exception du secteur 1 Na, sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

##### **Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Uniquement dans le secteur 1 Na, les constructions et installations techniques sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du golf.

Uniquement dans le secteur 1Nb, les constructions et installations techniques sont autorisées à condition d'être liés aux activités de sports, de culture et de loisirs.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 N 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2. - Voirie**

Pas de prescription.

### **Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

#### **Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

#### **Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins :

- 15 m par rapport à l'alignement du RD 83,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies,
- 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations et extensions de faible ampleur portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**Article 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul.

**Article 1 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article 1 N 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Na : pas de prescription.

Uniquement dans le secteur 1 Na :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

**Article 1 N 11 : Aspect extérieur**

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

**Article 1 N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser sera déterminé après examen particulier.

**Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.



# CHAPITRE 10

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N**

La zone 2N correspond aux zones boisées présentes sur le territoire communal.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de stationnement.

#### **Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Pas de prescription.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2 N 3 : Accès et voirie**

##### **3.1. - Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### 3.2. - Voirie

Pas de prescription.

## **Article 2 N 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le Grand Nancy.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.



#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

#### **Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

#### **Article 2 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins égale à 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations et extensions de faible ampleur portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Article 2 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul.

#### **Article 2 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **Article 2 N 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

#### **Article 2 N 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

#### **Article 2 N 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale 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.

**Article 2 N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser sera déterminé après examen particulier.

**Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.