



PLU DE VARANGÉVILLE

Règlement écrit

***Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant les nouvelles
dispositions du Plan Local d'Urbanisme de
Varangéville, en date du 23 avril 2026***

PRÉAMBULE – La nouvelle architecture du règlement du PLU	3
TITRE I Dispositions Générales	5
<i>CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</i>	<i>6</i>
<i>CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</i>	<i>6</i>
<i>CHAPITRE 3 : ADAPTATIONS MINEURES</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE 4 : PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE 6 : LEXIQUE</i>	<i>11</i>
<i>CHAPITRE 7 : LEGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE</i>	<i>18</i>
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines	22
<i>CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>23</i>
<i>CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>37</i>
<i>CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone UBc</i>	<i>50</i>
<i>CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone UC</i>	<i>64</i>
<i>CHAPITRE 5 Dispositions applicables à la zone UD</i>	<i>76</i>
<i>CHAPITRE 6 Dispositions applicables à la zone Udm</i>	<i>88</i>
<i>CHAPITRE 7 Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>98</i>
<i>CHAPITRE 8 Dispositions applicables à la zone UX</i>	<i>108</i>
TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	117
<i>CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone 1AU</i>	<i>118</i>
<i>CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone 2AUX</i>	<i>127</i>
TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles	131
<i>CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>132</i>
TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles	144
<i>CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>145</i>

PRÉAMBULE – La nouvelle architecture du règlement du PLU

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 met en place une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le décret modernise la rédaction du règlement pour permettre de mieux s'adapter aux enjeux actuels de planification et d'aménagement. La modernisation simplifie l'écriture du règlement, ce qui permet aux utilisateurs de mieux se l'approprier grâce à une division par thèmes.

PARTIE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PARTIE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3 – Implantation des constructions sur une même propriété

4.4 – Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

PARTIE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1 – Accès

8.2 – Voiries

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Eau potable

9.2 – Eaux usées

9.3 – Eaux pluviales

9.4 – Réseaux secs

9.5 – Collecte des déchets

9.6 – Infrastructure et réseau de télécommunication électronique

Le présent Plan Local d'Urbanisme intègre la nouvelle réglementation du Code de l'urbanisme à la suite du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, opérant sa mise en conformité avec la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Le conseil municipal de Varangéville a délibéré en ce sens en date du 27 juin 2022.

TITRE I

Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et R151-24 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Varangéville du département de la Meurthe-et-Moselle (n°Insee : 54549).

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que les documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune de Varangéville.

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles et forestières (N) et agricoles (A).

La définition de chaque type de zone figure de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLU. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- la zone **UA** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant au centre ancien de la commune de Varangéville, caractérisé par un tissu bâti traditionnel villageois ;
- la zone **UB** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines du centre ancien. Elle comprend une zone **UBc** correspondant aux cités ouvrières ;
- la zone **UC** : zone urbaine recouvrant des quartiers d'habitat collectif ;
- la zone **UD** : zone urbaine occupée par extensions pavillonnaires peu denses. Elle comprend une zone **UDm** correspondant aux extensions pavillonnaires peu denses et non achevée ;
- la zone **UE** : zone urbaine recouvrant les principaux équipements d'intérêt collectif publics ;
- la zone **UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques (industrielles et artisanales).

2. Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- la zone **1AU** : zone d'urbanisation future à court terme ;
- la zone **2AUX** : zone d'urbanisation future non équipée destinée au développement de l'urbanisation à moyen terme.

3. Les zones agricoles

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

4. Les zones naturelles et forestières

Peuvent être classé 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone **N** : zone naturelle inconstructible ;
- la zone **Nf** : zone naturelle forestière.
- la zone **Nj** : zone naturelle composée de jardins, à savoir le cœur d'îlot de la Lorette et les jardins partagés de Laval ;
- la zone **Nv** : zone naturelle composée de vergers, principalement localisé sur les coteaux ;
- la zone **Ne** : zone d'équipements en milieu naturel, à savoir le stade de foot de la vallée de la Meurthe et les anciennes serres du quartier des Capucins.

5. Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL)

À titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables et transportables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables et transportables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

6. Les autres périmètres : les emplacements réservés et la préservation du patrimoine bâti et paysager

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Le patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Le règlement identifie et localise les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, éléments bâtis (façades, encadrements, lavoirs, fontaines, calvaires, murets, etc.), espaces publics, monuments, etc. à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Le règlement détermine des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Le règlement identifie et localise des sites et des éléments paysagers (haies, arbres d'alignement, ripisylves, mare, etc.) repérés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

CHAPITRE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un 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.

CHAPITRE 4 : PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier avait été légalement édifié.

CHAPITRE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

1. Le patrimoine archéologique à protéger et à sauvegarder pour la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Grand Est - Site de Metz (Service régional de l'archéologie) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. À ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Modalités de consultation du SRA**

Les modes de saisine de la DRAC de la région Grand Est – site de Metz (Service régional de l'archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L. 522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines

(www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique Rechercher : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral SGAR n°240 du 4 juillet 2003, 3000 m² pour Varangéville :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- les projets de zones d'aménagement concerté,
- les lotissements,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

Quelle que soit leur surface :

- les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

L'article L. 425-11 du Code de l'urbanisme précise que « *lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations* ».

• **Autres dispositions législatives et réglementaires**

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Varangéville se trouvent dans des secteurs archéologiques sensibles. Les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques. C'est pourquoi ces projets donneront lieux à des prescriptions archéologiques, conformément aux articles L 522-1 et L 522-3 du Code du patrimoine. Les pétitionnaires, avant de déposer un dossier pour obtenir les autorisations requises par les lois et les règlements, peuvent demander au préfet de région à bénéficier d'une réalisation anticipée de diagnostic (demande volontaire de diagnostic archéologique) au titre de l'article L 522-4 du Code du patrimoine afin d'anticiper les enjeux.

3. Carte archéologique nationale

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

Plusieurs sites archéologiques sont connus pour la commune de Varangéville : habitat de l'âge du Bronze de « l'Embanie » habitats gallo-romains de « Bas Fontaine », « Saint-Don » et de « Trimolot », nécropole mérovingienne du « Haut du Chatel », cimetière et couvent de l'époque médiévale-moderne de « La Madeleine », couvent « des Capucins » de l'époque moderne...

CHAPITRE 6 : LEXIQUE

Préambule : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

▪ Abri de jardin :

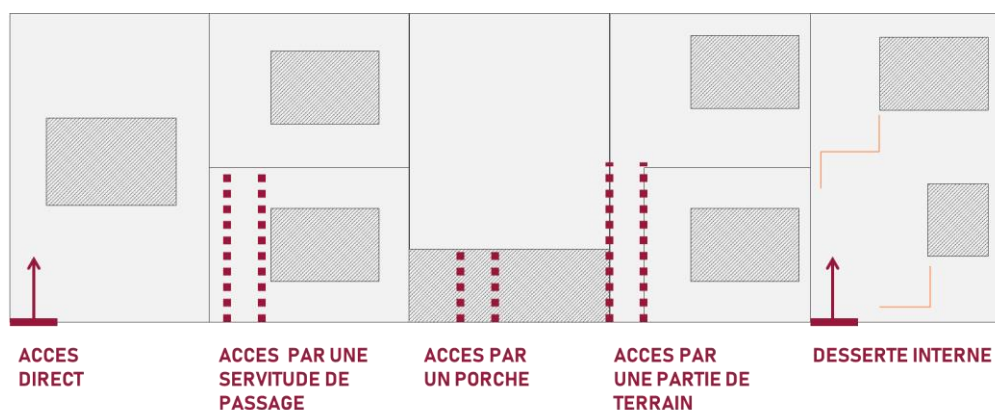
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe (voir définition des annexes ci-dessous).

▪ Accès :

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

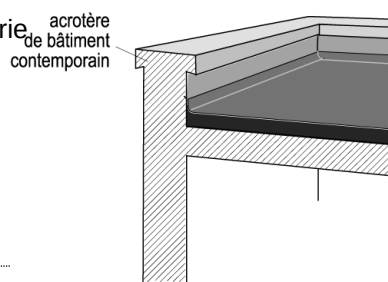
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct" ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



▪ Acrotère :

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



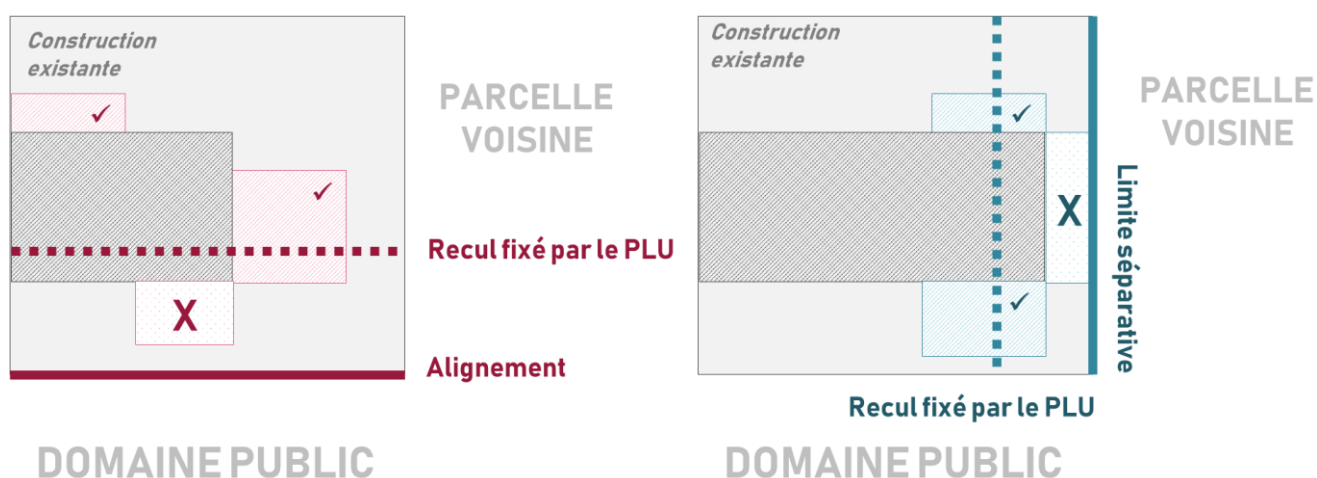
▪ Affouillement et exhaussement :

Modification volontaire du niveau du sol par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

Pour rappel, l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme soumet à autorisation préalable les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement), excède deux mètres.

▪ Aggravation de la non-conformité

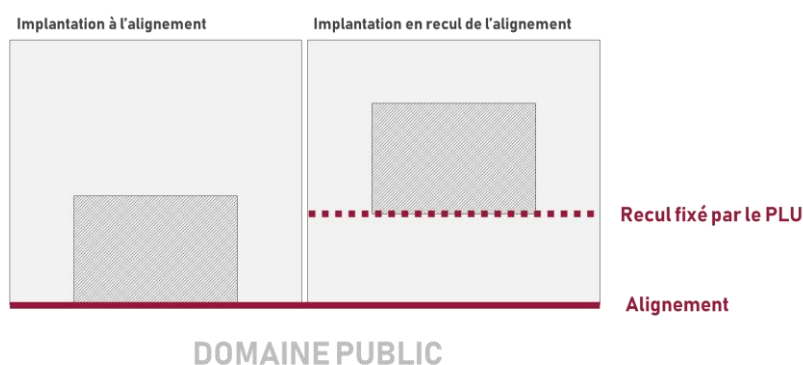
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



▪ Alignement :

L'alignement est la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé.

Dans le cas d'un emplacement réservé, l'alignement est considéré comme la limite entre l'emplacement réservé et le domaine privé (futur alignement).



▪ Annexes (lexique national) :

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui

apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un alignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

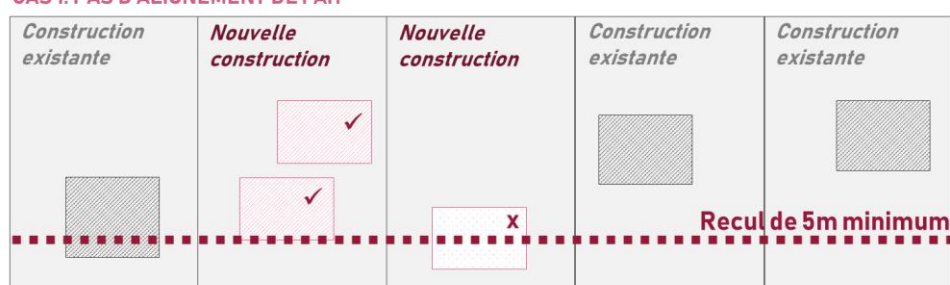
Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, etc.

▪ Alignement de fait :

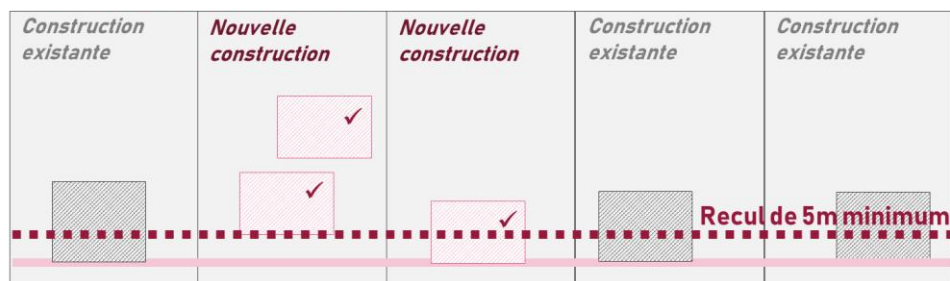
Ligne des façades dessinées par la majorité des constructions existantes, le long des voies et emprises publiques.

CAS 1: PAS D'ALIGNEMENT DE FAIT



DOMAINE PUBLIC

CAS 2: ALIGNEMENT DE FAIT EXISTANT



DOMAINE PUBLIC

▪ Construction (lexique national) :

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

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

▪ Construction existante (lexique national) :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

▪ **Continuité écologique :**

Ensemble formé par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur vie et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.

▪ **Corridors écologiques :**

Liaisons entre les réservoirs de biodiversité plus ou moins larges et continues, empruntées par les espèces animales et végétales.

▪ **Cours d'eau :**

Le cours d'eau, comprend un lit naturel à l'origine, et un écoulement d'eau sur une partie de l'année. Cet écoulement est indépendant des précipitations, et ne résulte pas du seul ruissellement des eaux de pluie (cas des fossés et ravines). En fin c'est un milieu qui accueille une faune benthique (invertébrés aquatiques).

▪ **Emprise au sol (lexique national) :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

▪ **Extension (lexique national) :**

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

▪ **Façade (lexique national) :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

▪ **Faîtage :**

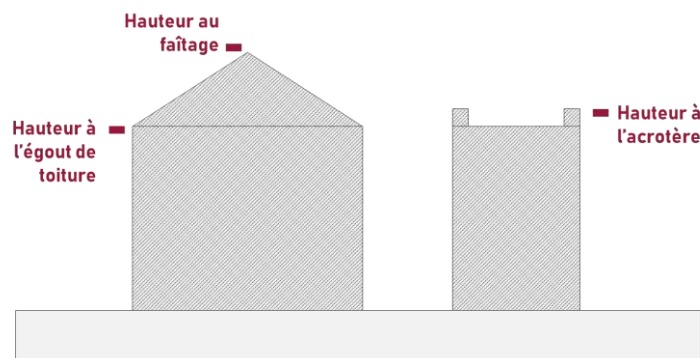
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

▪ **Fonctionnalité écologique (art. R. 371-21 du code de l'environnement) :**

La fonctionnalité des continuités écologiques s'apprécie notamment au regard de la diversité et de la structure des milieux qui leur sont nécessaires et de leur niveau de fragmentation, des interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux, et de la densité nécessaire à l'échelle du territoire concerné.

▪ Hauteur (lexique national) :

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



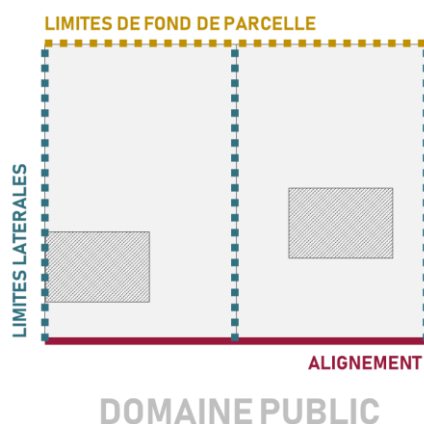
Complément (hors lexique national) :

La hauteur peut être exprimée de façon relative, la hauteur de la construction est alors définie par une référence liée à une distance par rapport à une limite séparative ou un bâtiment voisin.

La hauteur peut également être exprimée en niveau, sachant qu'un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

▪ Limites séparatives (lexique national) :

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



▪ Local accessoire (lexique national) :

Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut faire référence à des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...). Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

▪ **Remise en bon état et préservation des milieux (art. R. 371-20 du code de l'environnement) :**

La remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques consiste dans le rétablissement ou l'amélioration de leur fonctionnalité. Elle s'effectue notamment par des actions de gestion, d'aménagement ou d'effacement des éléments de fragmentation qui perturbent significativement leur fonctionnalité et constituent ainsi des obstacles. Ces actions tiennent compte du fonctionnement global de la biodiversité et des activités humaines. La préservation des milieux nécessaires aux continuités écologiques assure au moins le maintien de leur fonctionnalité.

▪ **Réservoir de biodiversité (art. R371-19 du Code de l'environnement) :**

Espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos.

N.B. : en compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle (ScotSud54), les réservoirs de biodiversité protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme comprennent tout ou partie des Réserves Biologiques Intégrales, sites Natura 2000, sites classés, ZNIEFF de type 1, les Zones Humides Remarquables du SDAGE et les Espaces Naturels Sensibles du Conseil Départemental 54 situés sur le territoire.

▪ **Ripisylve :**

Végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

▪ **Surface non imperméabilisée**

Le calcul de la surface non imperméabilisée prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès... si ces dernières sont constituées de matériaux imperméables.

▪ **Trame Verte et Bleue (art. R371-16 du Code de l'environnement) :**

Outil d'aménagement du territoire, la TVB vise à maintenir et reconstituer un réseau écologique cohérent à différentes échelles territoriales (européennes à locales). Il s'agit d'un projet de préservation et de restauration des continuités écologiques défini par chaque territoire.

▪ **Unité foncière :**

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

▪ Voies ouvertes à la circulation et emprises publiques :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

La voie ouverte à la circulation peut être publique ou privée. Une impasse privée desservant un groupe de maisons passant devant le terrain concerné par la construction sera alors considérée comme une voie ouverte à la circulation publique et les règles définies par l'article devront alors s'appliquer de fait pour cette voie de la même manière.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

▪ Zone humide (art. R371-19 du Code de l'environnement) :

Selon l'article L. 211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elles se caractérisent par la présence de sols évolués ou non qui sont constamment ou périodiquement saturés par l'eau douce salée ou saumâtre et manifestent des processus caractéristiques (phénomène d'oxydoréduction du fer, accumulation de matière organique végétale non décomposée – tourbe, etc.).

L'espace de bon fonctionnement est l'espace nécessaire à une zone humide pour bien assurer ses diverses fonctionnalités. C'est un espace multifonctionnel permettant d'assurer le rôle d'épuration des eaux, d'espace de vie et de libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, de préservation du cadre de vie et des paysages, etc.

L'appréciation du caractère humide de la zone et sa délimitation doivent se faire selon les deux critères réglementaires : la végétation et le sol.

CHAPITRE 7 : LEGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE

1. Légende des règles graphiques (plan de zonage)

- ★ Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- ★ Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Sentier à préserver au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique
-  Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques
-  Bande d'implantation des constructions
-  Emplacement réservé
-  Secteur comportant des orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- + + + Linéaire commercial protégé
-  Règles d'implantations des constructions
-  Zones urbaines
-  Zones à urbaniser ouvertes
-  Zones à urbaniser fermées
-  Zones agricoles
-  Zones naturelles

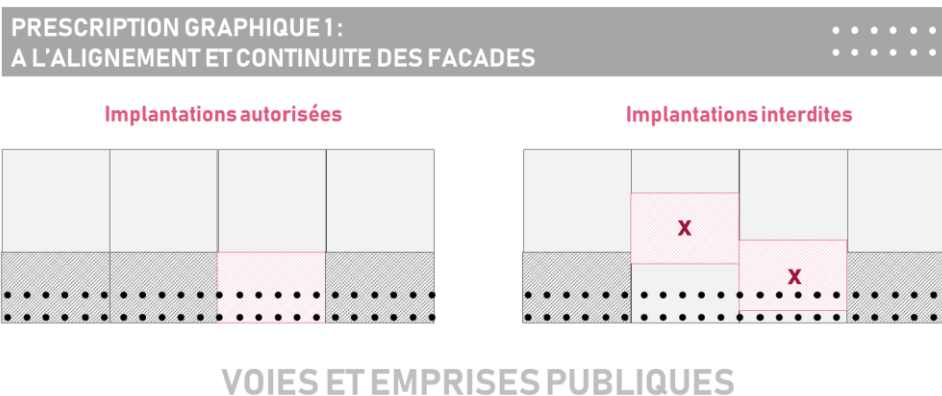
2. Comprendre les règles graphiques d'implantation des constructions

L'ensemble des prescriptions graphiques présentées ci-après concernent les constructions principales. Les modalités d'implantation des abris, annexes, dépendances sont précisées dans les règlements propres à chaque zone.

Prescription graphique n°1 : alignement et continuité des façades

Alignement des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques et continuité des façades par rapport aux limites séparatives latérales.

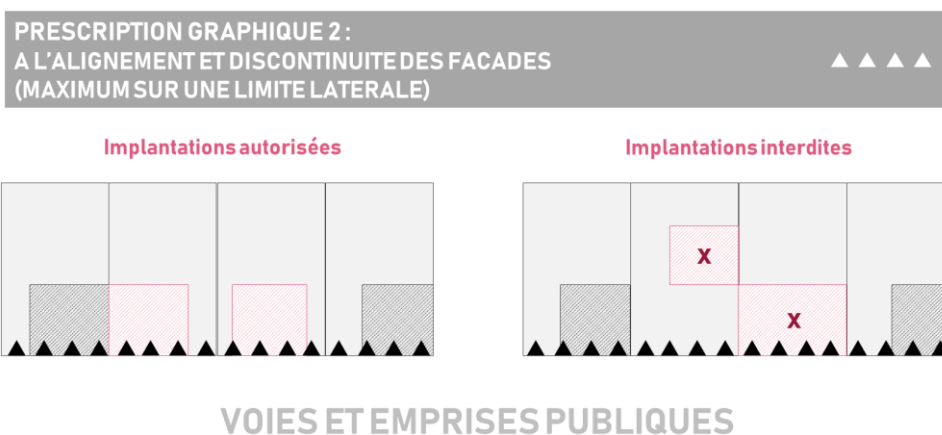
Les nouvelles constructions principales s'implantent à l'alignement (au droit de la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé) et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cette prescription permet maintenir les fronts bâtis existants dans les tissus anciens ou dans les anciennes cités de la Soudière.



Prescription graphique n°2 : alignement et discontinuité

Alignement des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques et discontinuité obligatoire par rapport aux limites séparatives latérales : chaque construction principale nouvelle ne peut s'implanter que sur une limite séparative latérale au maximum. Aussi, s'il existe un pignon en attente sur l'une des limites séparatives, la construction nouvelle s'adossera obligatoirement sur ce même pignon.

Cette prescription permet à la fois de maintenir les alignements bâtis discontinus existants et le rythme de l'implantation des habitations jumelées dans les cités ouvrières.

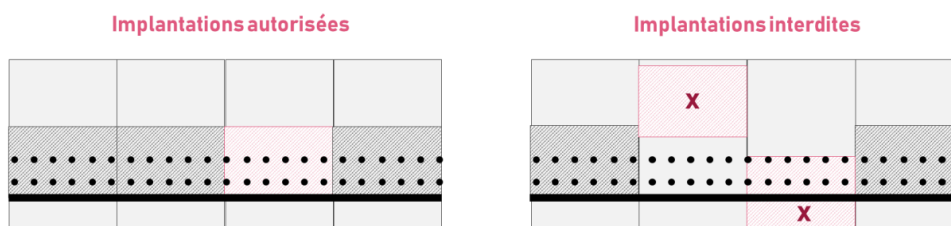


Prescription graphique n°3 : recul et continuité

Recul des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques et continuité par rapport aux limites séparatives latérales.

Les nouvelles constructions principales s'implantent au droit de la marge de recul et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cette prescription permet de maintenir les fronts bâtis lorsque les constructions existantes ne sont pas implantées au droit du domaine public.

PREScription GRAPHIQUE 3 : AU RAS DE LA MARGE DE REcul ET CONTINUITÉ DE FACADES



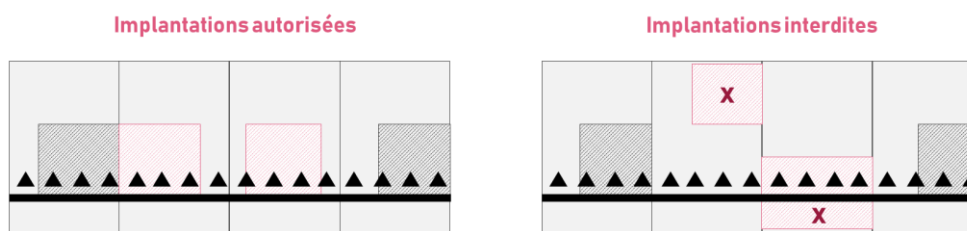
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Prescription graphique n°4 : recul et discontinuité

Recul des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques et discontinuité obligatoire par rapport aux limites séparatives latérales : chaque construction principale nouvelle ne peut s'implanter que sur une limite séparative latérale au maximum. Aussi, s'il existe un pignon en attente sur l'une des limites séparatives, la construction nouvelle s'adossera obligatoirement sur ce même pignon.

Cette prescription permet à la fois de maintenir les alignements bâtis discontinus existants et le rythme de l'implantation des habitations jumelées dans les cités ouvrières.

PREScription GRAPHIQUE 4 : AU RAS DE LA MARGE DE REcul ET DISCONTINUITÉ DE FACADES (MAXIMUM SUR UNE LIMITE LATÉRALE)



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

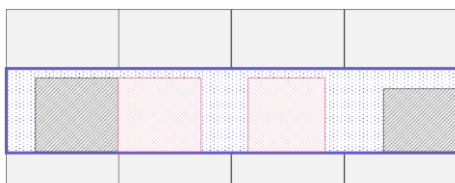
Prescription graphique n°5 : bande d'implantation des constructions (25 m)

Le volume de la construction principale doit être entièrement compris dans la bande d'implantation d'une largeur de 25 mètres reportée au plan de zonage.

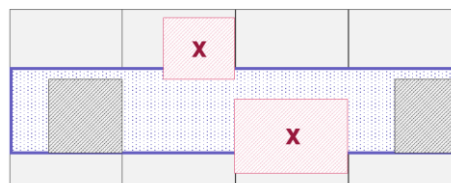
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 5 : BANDE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Implantations autorisées



Implantations interdites



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Prescription graphique n°6 : bande d'implantation des façades (4 m)

La façade principale de la nouvelle construction principale doit être implantée dans la bande d'implantation de 4 mètres reportée au plan de zonage. Cela permet de conserver une souplesse dans l'alignement tout en maîtrisant l'implantation en second rang.

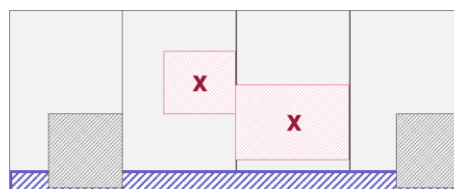
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 6 : BANDE D'IMPLANTATION DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS



Implantations autorisées



Implantations interdites



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au centre historique de la commune de Varangéville. Elle couvre 24,79 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) ;
- le périmètre des abords de l'Eglise Saint-Gorgon et de l'ancienne Eglise du Prieuré.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UA – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UA 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

► Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les industries ;
- Les commerces de gros ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, mur...) figurant sur le plan de détail et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UA concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► Dans les secteurs concernés par l'aléa minier, est autorisé :

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32 m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;

- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;

La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;
 - En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

► « Linéaire artisanal et commercial » à préserver

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « linéaire commercial protégé » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, de restauration, à des équipements publics ou d'intérêt collectif, à des bureaux ou à des activités de service ; sont interdites les activités autres que celles mentionnées dans ce paragraphe.

PARTIE 2 – UA – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

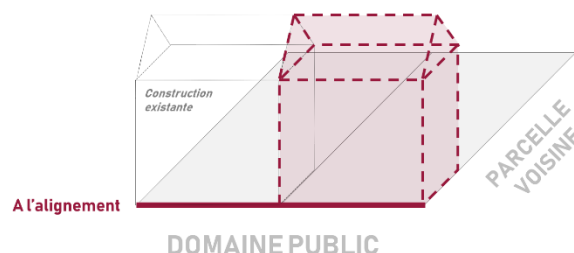
ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UA 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les façades principales des constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue), et le nu extérieur de la façade sur rue des constructions doit être raccordé à celui des constructions voisines.

FACADE PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE:
ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC



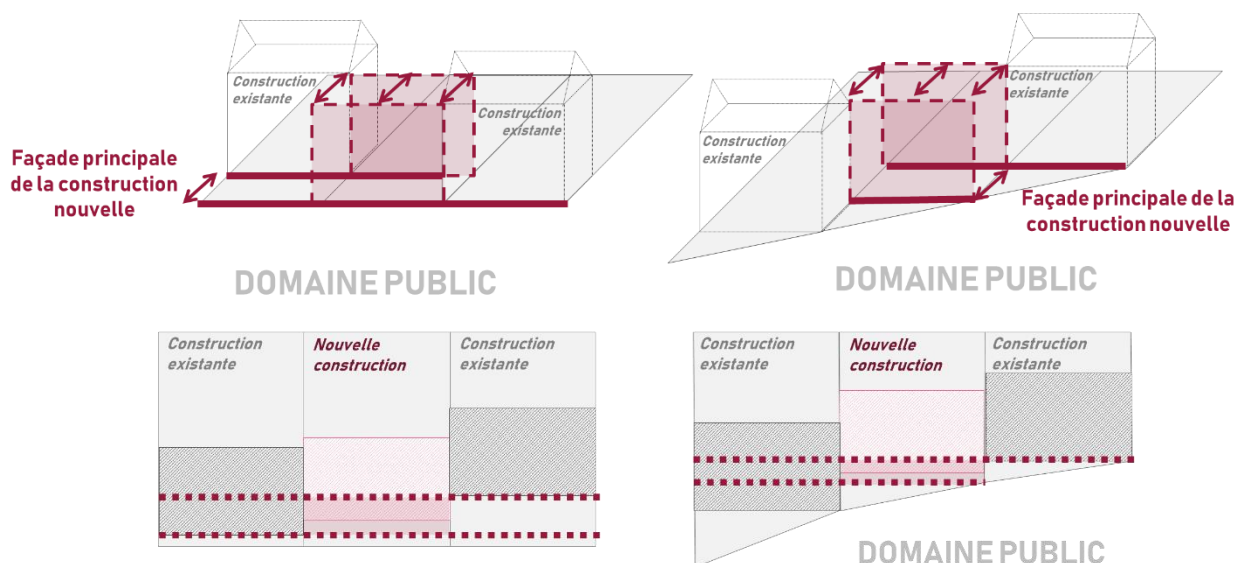
Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

► Dispositions particulières :

Dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

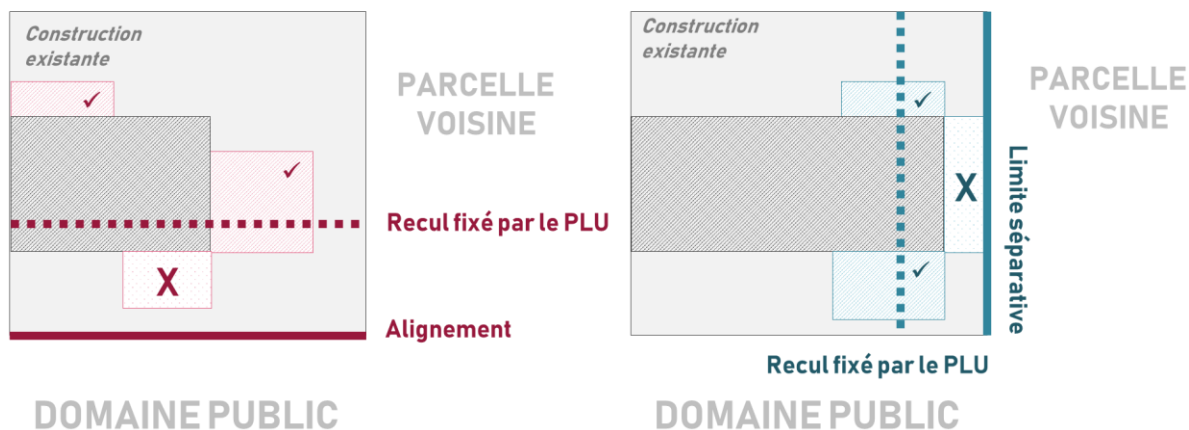
- Une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains situés de part et d'autre sont elles-mêmes implantées en recul. Les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme présente les schémas ci-dessous.

BANDE D'IMPLANTATION DE LA FACADE PRINCIPALE DE LA
CONSTRUCTION NOUVELLE DETERMINEE PAR LES CONSTRUCTION EXISTANTES



- En cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement et les dispositions particulières du paragraphe précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction mais ne doit pas se faire au-delà de la façade sur rue afin de ne pas aggraver la non-conformité.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

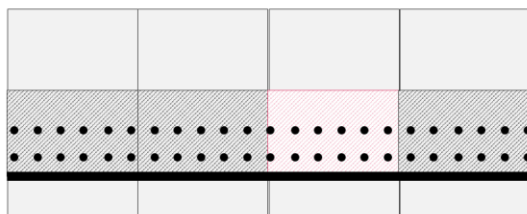


- Pour les unités foncières situées à l'angle des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, les dispositions générales et particulières s'appliquent par rapport à la voie principale, sauf impossibilité avérée. Les autres façades peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé, à l'exception toutefois des débords sur marges de recul issues des plans d'alignement en vigueur qui sont interdits.
- La **prescription graphique n° 3** impose d'implanter les constructions au ras de la marge de recul et avec continuité des façades, de limite latérale à limite latérale.

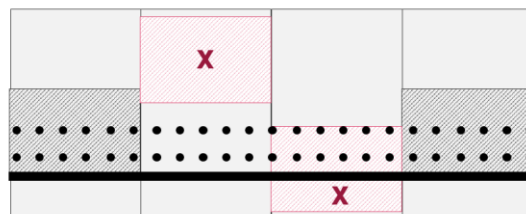
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 3 : AU RAS DE LA MARGE DE REcul ET CONTINUITE DE FACADES



Implantations autorisées



Implantations interdites



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une implantation libre est admise pour :

- Les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UA 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

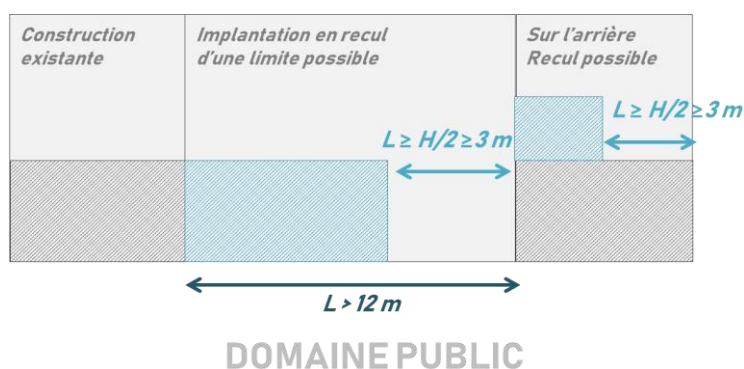
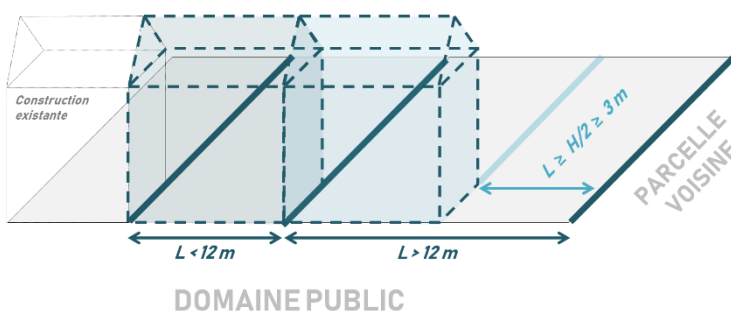
Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, une continuité de limite latérale à limite latérale de la façade sur rue est obligatoire.

► Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

- Pour les propriétés dont la largeur sur domaine public est supérieure à 12 mètres : les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite latérale, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente, en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale, avec $L \geq H/2$ pour les constructions principales ;

CONSTRUCTION NOUVELLE: DE LIMITE A LIMITE SI LARGEUR < 12m, SINON IMPLANTATION POSSIBLE SUR UNE LIMITE SEPARATIVE AVEC REcul DE MINIMUM 3m

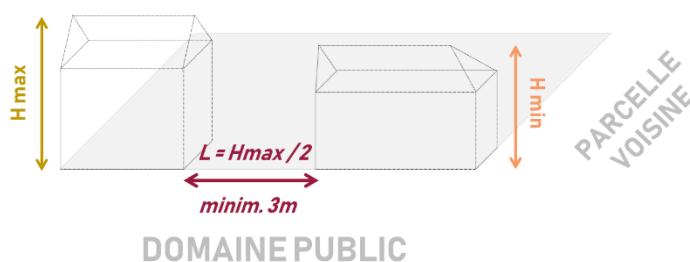


- Les annexes et les extensions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à aux limites latérales avec un retrait minimum de 3 mètres, si la construction principale est édifiée à l'alignement ;
- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation, modification ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante pour assurer un raccordement correct, sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UA 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE:
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION



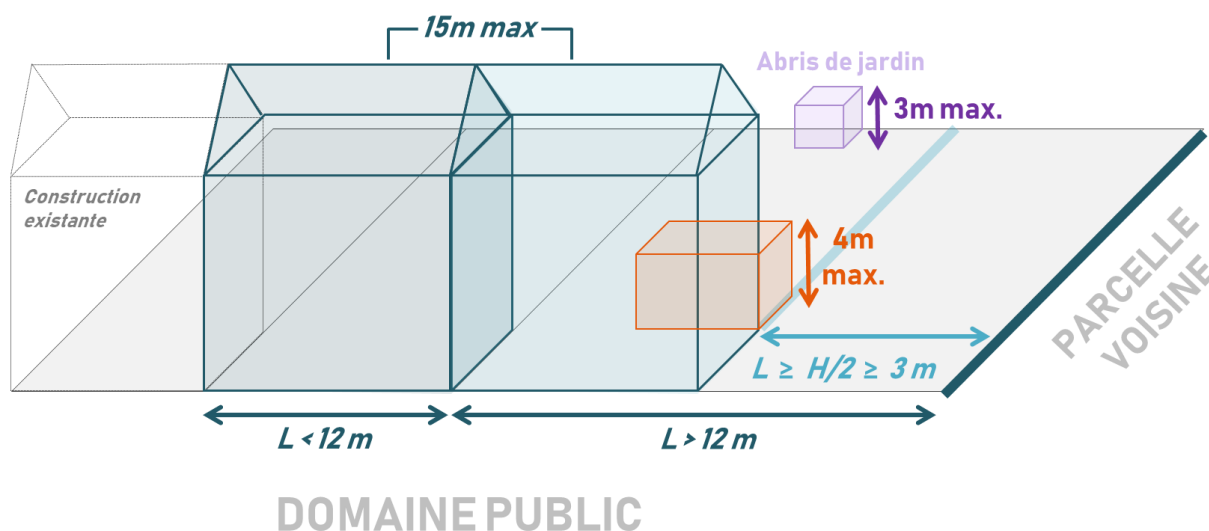
UA 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée 12 mètres au faîtage, avec $H_{\text{maximum}} = 2L$ dans le cas d'une implantation sur une limite séparative.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

CONSTRUCTION NOUVELLE: HAUTEUR MAXIMALE DE 15m POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES, AVEC $H=2L$ SI LARGEUR DE PARCELLE $> 12m$



► Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être

supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;

- En cas de reconstruction à l'identique.

UA 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UA 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

Pour les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent, leur traitement extérieur et volumétrie doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent et les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

UA 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les constructions principales, les enduits sont à privilégier par rapport à d'autres techniques comme le bardage.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

► Percements :

Les principes suivants doivent être respectés :

- À l'exception des fenêtres de toit et des oculi, les ouvertures doivent être plus hautes que larges ;
- Les encadrements en pierre de taille des ouvertures existantes doivent être préservés ;
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les façades sur rue.

► Toitures :

Le faîtage est placé parallèlement à la rue.

La toiture de la construction principale à vocation d'habitation est à deux pans dans la même pente que celle des constructions voisines. Néanmoins, tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

Les toitures terrasses et toitures à un seul pan pourront être autorisées pour des extensions réduites des bâtiments existants ou pour extensions dont la façade donne sur l'arrière.

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► **Annexes et abris de jardin :**

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE UA 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

UA 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de patrimoine bâtis figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent être conservés.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les espaces non bâtis situés en bordure d'une voie doivent faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral (type arbre en espalier accroché sur façade...).

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UA 7 – Stationnement

► **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.

► **Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UA 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► **Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UA 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UA – Équipement et réseaux

ARTICLE UA 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UA 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

UA 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UA 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UA 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UA 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UA 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UA 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UA 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UA 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines du centre ancien. Elle couvre 33,41 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRI sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) ;
- le périmètre des abords de l'Eglise Saint-Gorgon et de l'ancienne Eglise du Prieuré.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UB – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UB 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les industries ;
- Les commerces de gros ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, mur...) figurant sur le plan de détail et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UB concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;

- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - o En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;
 - o En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

ARTICLE UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UB 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

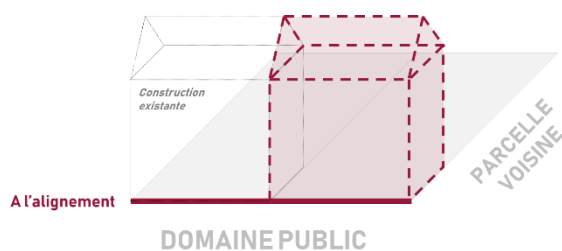
► Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter :

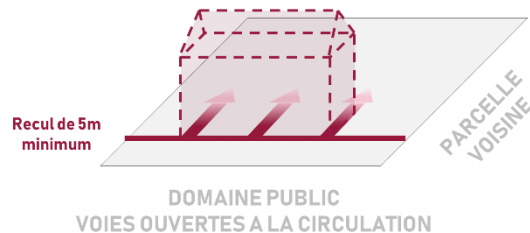
- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) et le nu extérieur de la façade sur rue des constructions doit être raccordé à celui des constructions voisines si elles existent ;
- soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- soit en respectant l'alignement créé par les constructions voisines existantes pour permettre une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles et des annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

FACADE PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE:
ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC

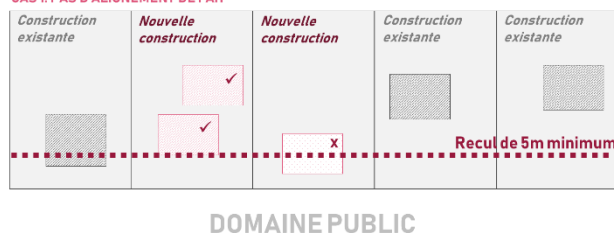


FACADE PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE:
RECU DE 5m MINIMUM PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

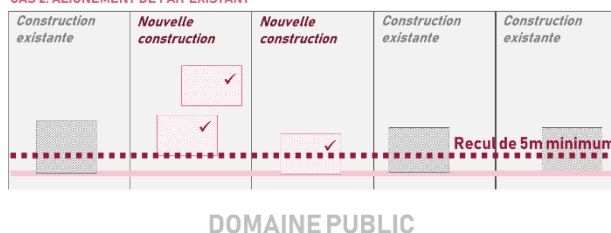


UN ALIGNEMENT DE FAIT RECONDUCTIBLE : UNE IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE DANS L'ALIGNEMENT EXISTANT POSSIBLE

CAS 1: PAS D'ALIGNEMENT DE FAIT



CAS 2: ALIGNEMENT DE FAIT EXISTANT

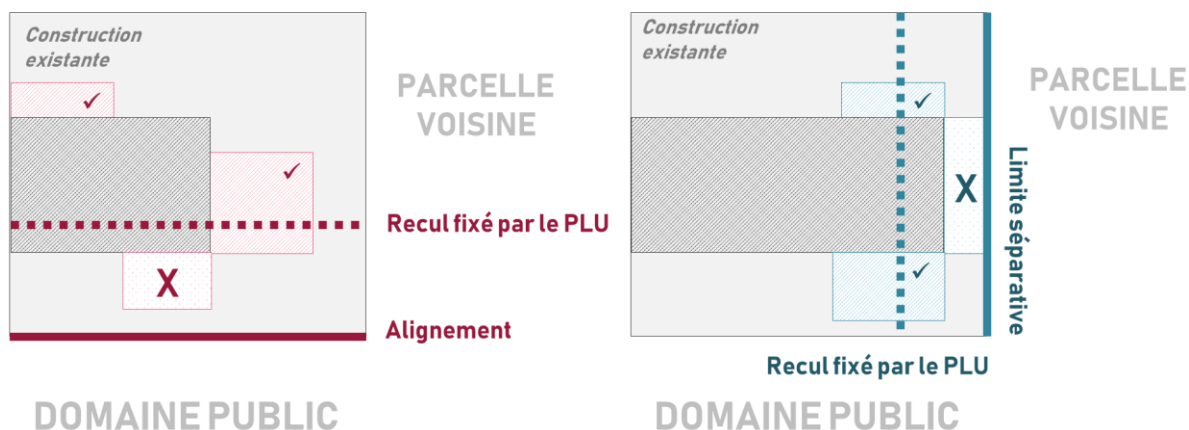


► **Dispositions particulières :**

Dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- En cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement et les dispositions particulière du paragraphe précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction mais ne doit pas se faire au-delà de la façade sur rue afin de ne pas aggraver la non-conformité ;

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



- Pour les unités foncières situées à l'angle des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, les dispositions générales et particulières s'appliquent par rapport à la voie principale, sauf impossibilité avérée. Les autres façades peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé, à l'exception toutefois des débords sur marges de recul issues des plans d'alignement en vigueur qui sont interdits.

Une implantation libre est admise pour :

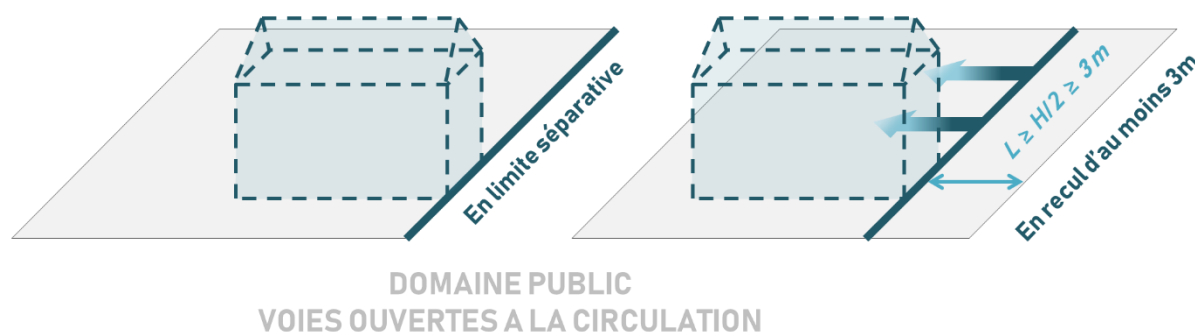
- Les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UB 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Les constructions principales, annexes et abris de jardin peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport à l'une ou plusieurs des limites séparatives, le recul devra être de minimum 3 mètres par rapport à cette ou ces limite(s) séparative(s), avec $L \geq H/2$ pour les constructions principales.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE
OU EN REcul D'AU MOINS 3m AVEC $L \geq H/2$

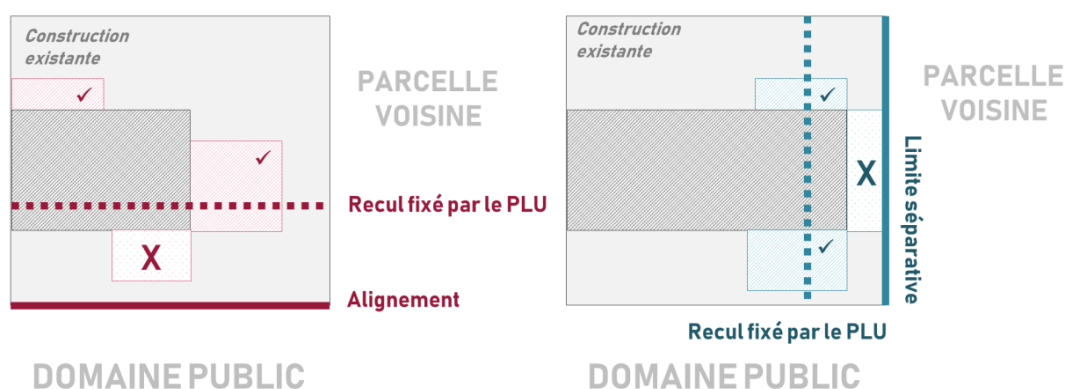


► Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment ;

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

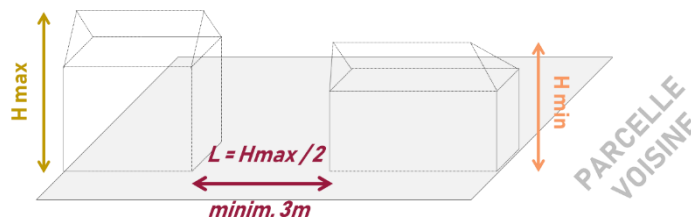


- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé ;
- Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieur à un 1,80 mètre.

UB 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE:
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION

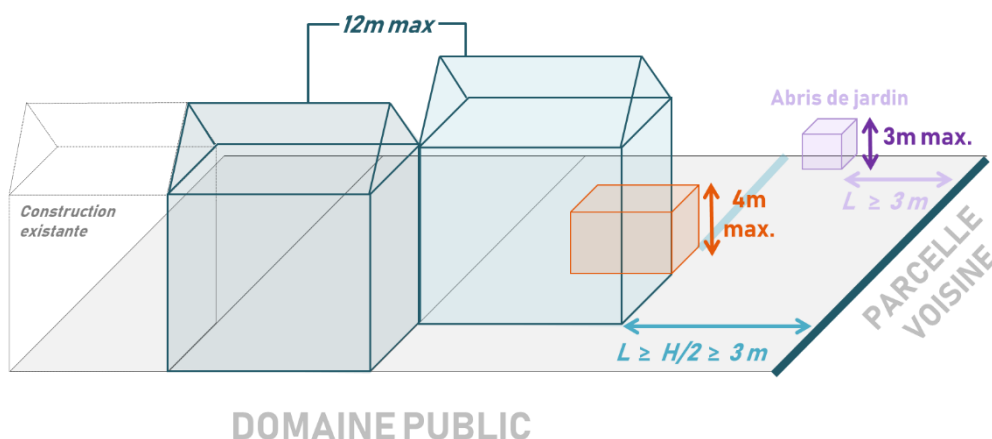


UB 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée 12 mètres au faîtage, avec $H_{\text{maximum}} = 2L$ dans le cas où la construction est en recul par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

CONSTRUCTION NOUVELLE: HAUTEUR MAXIMALE DE 12m POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES. AVEC $H_{\text{max}}=2L$ SI LA CONSTRUCTION EST EN REcul PAR RAPPORT À UNE OU PLUSIEURS LIMITES SÉPARATIVES



► Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UB 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UB 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

Pour les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent, leur traitement extérieur et volumétrie doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent et les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

UB 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visible depuis l'espace public

► Percements :

Les principes suivants doivent être respectés :

- Les encadrements en pierre de taille des ouvertures existantes doivent être préservés ;
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les façades sur rue.

► Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► Annexes et abris de jardin :

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE UB 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

UB 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de patrimoine bâtis figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent être conservés.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les espaces non bâtis situés en bordure d'une voie doivent faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral (type arbre en espalier accroché sur façade...).

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UB 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UB 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- **Établissements industriels et artisanaux** : le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle)** :
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants** :
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social** :
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement** :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières** :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UB 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► **Normes générales** :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UB – Équipement et réseaux

ARTICLE UB 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UB 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

UB 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UB 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UB 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UB 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UB 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UB 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UB 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UB 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UBc

La zone UBc est une zone urbaine correspondant aux cités ouvrières. Elle couvre 7,45 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- un risque lié à la nappe salée ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le périmètre des abords de l'Eglise Saint-Gorgon et de l'ancienne Eglise du Prieuré ;
- l'inscription du site du vallon de la Roanne.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UBc – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UBc 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les industries ;
- Les commerces de gros ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, mur...) figurant sur le plan de détail et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UBc concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UBc 2.

ARTICLE UBc 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les constructions et installations industrielles à condition d'être liées à une activité existante et sous réserve de ne pas accroître le risque minier ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;

- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;
- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - o En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;
 - o En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

► **Dans les secteurs de préservation du PPRI (zone 1) des cités de la Filature :**

Sous réserve que ces autorisations n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- La surélévation et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation, sous réserve expresse de l'apport par le Maître d'Ouvrage de la justification de l'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants.
- Les terrassements et installations diverses liés aux bassins de décantation et de modulation nécessaires à l'exploitation des soudières et de salines.
- Les modifications et transformations des voies d'eau et les constructions, dépôts et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- Les suppressions ou les modifications d'obstacles à l'écoulement des eaux, les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les aménagements et travaux hydrauliques de type réservoir d'eau, station de pompage etc. dès lors qu'ils n'aggravent en aucune façon les risques et les conditions d'écoulement des crues.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, haltes nautiques, constructions agricoles, installations liées aux carrières dans secteurs dont la côte est < de moins de 1m de la cote de crue de et uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur en tout point de moins d'un mètre à la cote de crue de référence.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes.
- Les abris de jardin, uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur de moins d'un mètre à la cote de crue de référence et d'une superficie maximale de 6m².
- Les barrières, haies et clôtures qui ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crue. Les plantations d'arbres de haute tige, s'ils forment un alignement, doivent être faites dans le sens du courant.

ARTICLE UBc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - UBc – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UBc 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UBc 5.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- soit en retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

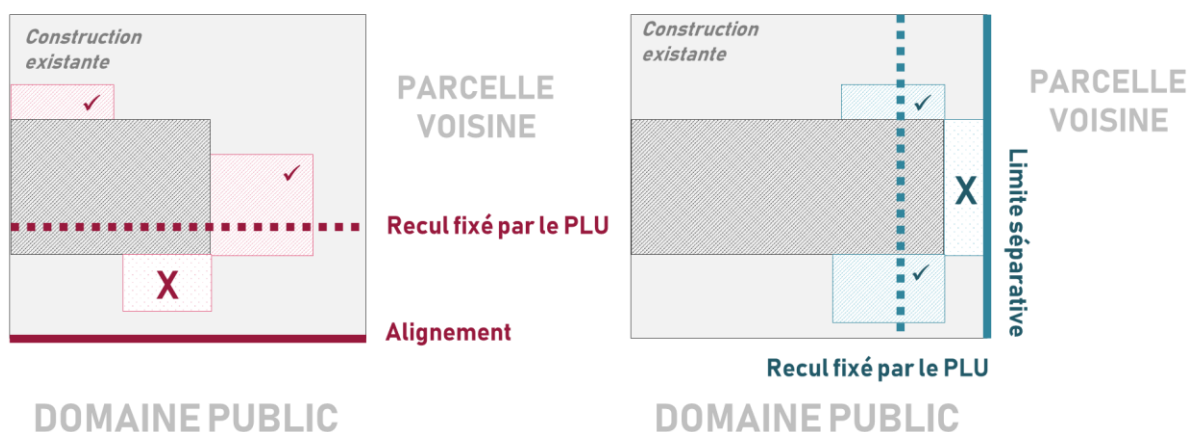
Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

► Dispositions particulières :

Dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- En cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement et les dispositions particulière du paragraphe précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction mais ne doit pas se faire au-delà de la façade sur rue afin de ne pas aggraver la non-conformité ;

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



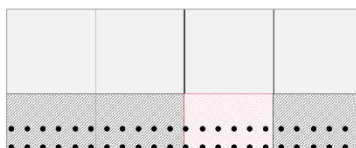
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;

- La **prescription graphique n°1**  impose d'implanter les constructions à l'alignement sur le domaine public et avec continuité des façades, de limite latérale à limite latérale ;

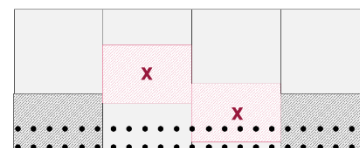
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 1 :
A L'ALIGNEMENT ET CONTINUITE DES FACADES



Implantations autorisées



Implantations interdites



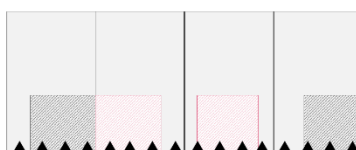
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La **prescription graphique n°2**  impose d'implanter les constructions à l'alignement sur le domaine public et impose la discontinuité des façades. S'il existe un pignon en attente sur l'une des limites séparatives, la construction nouvelle s'adossera obligatoirement sur ce même pignon.

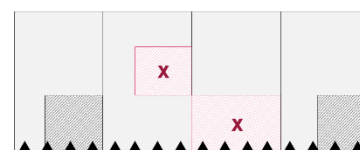
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 2 :
A L'ALIGNEMENT ET DISCONTINUITE DES FACADES
(MAXIMUM SUR UNE LIMITE LATÉRALE)



Implantations autorisées



Implantations interdites



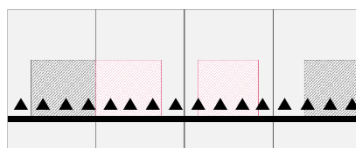
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La **prescription graphique n°4**  impose d'implanter les constructions au ras de la marge de recul et impose la discontinuité des façades. S'il existe un pignon en attente sur l'une des limites séparatives, la construction nouvelle s'adossera obligatoirement sur ce même pignon.

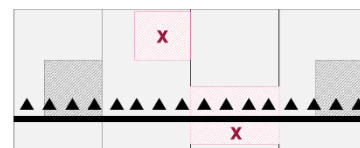
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 4 :
AU RAS DE LA MARGE DE RECU ET DISCONTINUITE DE FACADES
(MAXIMUM SUR UNE LIMITE LATÉRALE)



Implantations autorisées



Implantations interdites



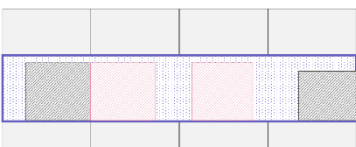
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La **prescription graphique n°5**  impose d'implanter intégralement les constructions dans la bande d'implantation d'une largeur de 25 mètres reportée au plan de zonage.

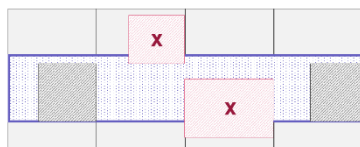
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 5 :
BANDE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Implantations autorisées



Implantations interdites



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La **prescription graphique n°6**  impose d'implanter la façade principale des constructions principales dans la bande d'implantation d'une largeur de 4 mètres reportée au plan de zonage.

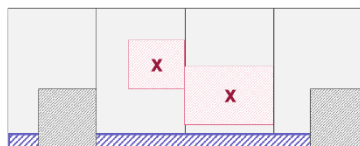
PRESCRIPTION GRAPHIQUE 6 :
BANDE D'IMPLANTATION DES FACADES DES CONSTRUCTIONS



Implantations autorisées



Implantations interdites



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une implantation libre est admise pour :

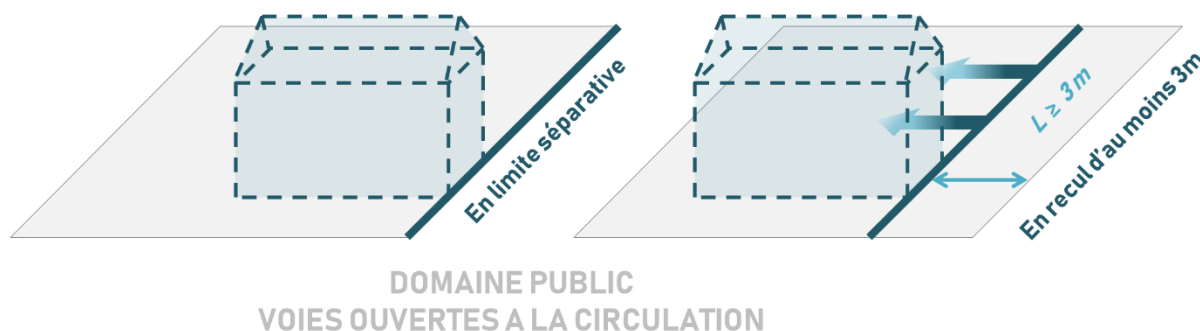
- Les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UBc 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions principales, annexes et abris de jardin peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport à l'une ou plusieurs des limites séparatives, le recul devra être de minimum 3 mètres par rapport à cette ou ces limite(s) séparative(s).

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE OU EN REcul D'AU MOINS 3m

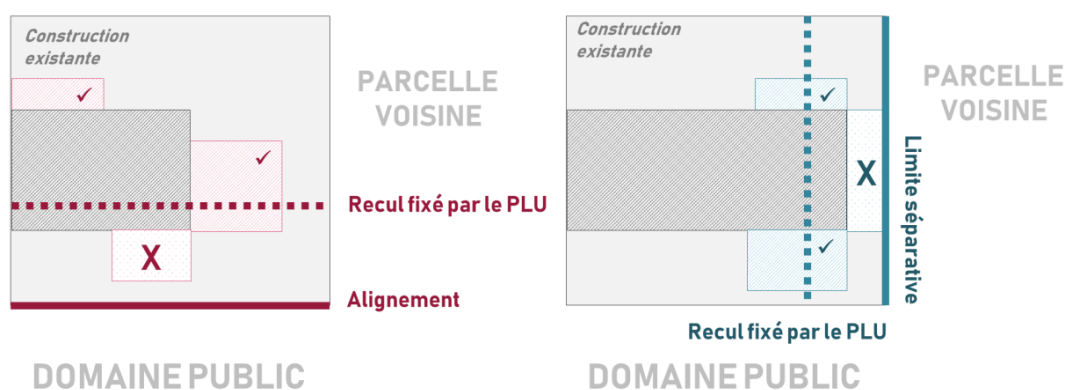


► Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment ;

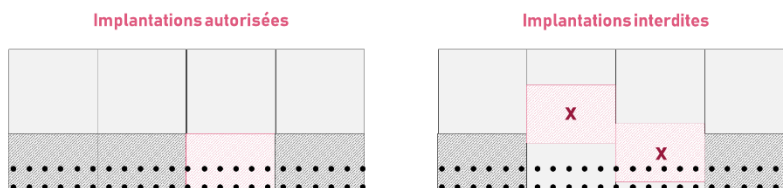
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 mètre.

- La **prescription graphique n°1** ::::: impose d'implanter les constructions à l'alignement sur le domaine public et avec continuité des façades, de limite latérale à limite latérale.

**PRESCRIPTION GRAPHIQUE 1 :
A L'ALIGNEMENT ET CONTINUITÉ DES FACADES**

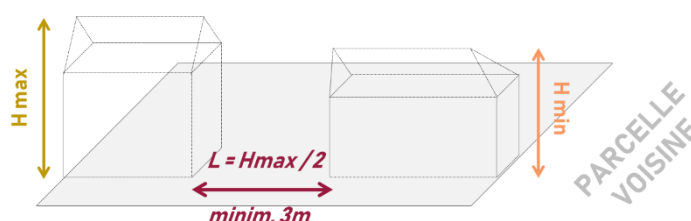


VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UBc 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

**CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE :
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION**



UBc 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► **Hauteur absolue :**

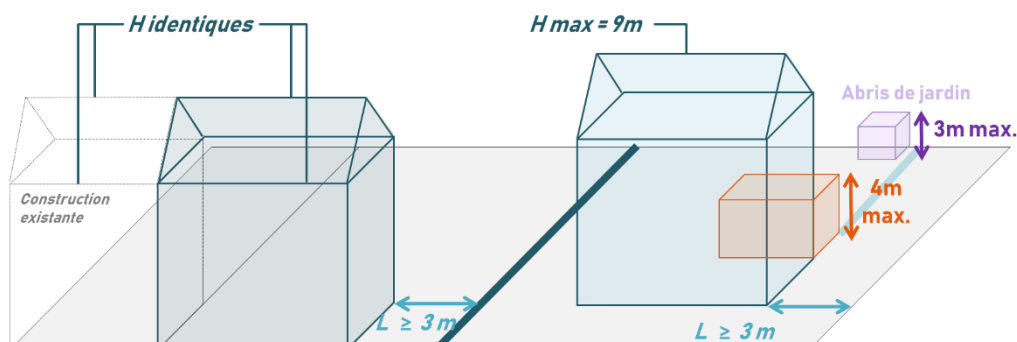
Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

► **Dispositions particulières :**

Si la construction nouvelle est implantée en limite séparative latérale et adossée à un pignon existant, les hauteurs au faîtage et à l'égout seront identiques à celle de la construction voisine existante.

CONSTRUCTION NOUVELLE: HAUTEUR MAXIMALE DE 9m POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES NOUVELLES ET RESPECT DES HAUTEURS EXISTANTES EN CAS D'ADOSSEMENT À UNE CONSTRUCTION EXISTANTE



DOMAINE PUBLIC

En outre, une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;

UBc 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UBc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UBc 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

UBc 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

Les éléments traditionnels du décor architectural existant tels que les encadrements de porte ou de fenêtre, les bandeaux, les corniches, les bossages, les clés de linteau et les frontons en briques rouges devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

► Toitures :

Pour les toitures en pan, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures en terres cuites rouges existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

ARTICLE UBc 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UBc 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

UBc 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les espaces non bâtis situés en bordure d'une voie doivent faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral (type arbre en espalier accroché sur façade...).

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UBc 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UBc 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**

- 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur

lequel les travaux sont exécutés ;

- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UBc 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UBc – Équipement et réseaux

ARTICLE UBc 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UBc 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

UBc 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UBc 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UBc 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UBc 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UBc 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UBc 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UBc 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UBc 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est une zone urbaine recouvrant des quartiers d'habitat collectif. Elle couvre 2,31 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- le site inscrit du vallon de la Roanne

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UC – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UC 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les industries ;
- Les commerces de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;

En outre, dans la zone UC concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa minier, est autorisé :**

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;

- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - o En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;
 - o En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

ARTICLE UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - UC – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

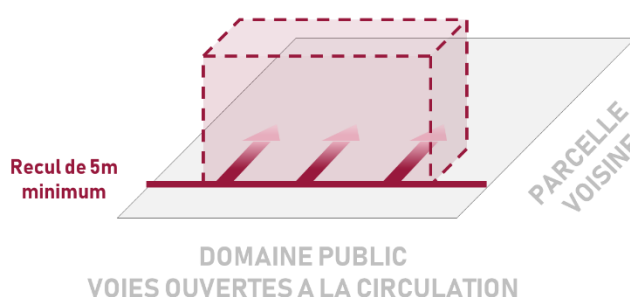
ARTICLE UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UC 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

FACADE PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE :
RECU DE 5m MINIMUM PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC



► Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, transformation ou extensions portant sur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les règles d'alignement du paragraphe précédent.

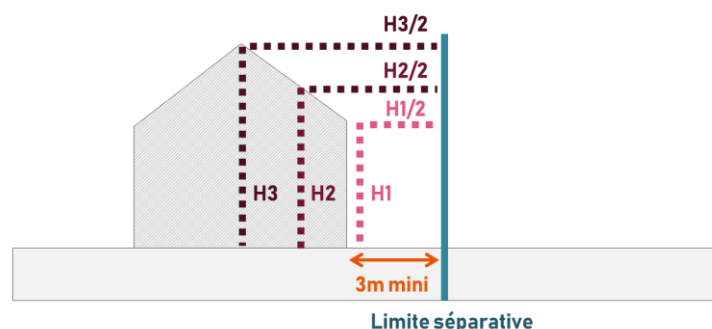
Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé.

UC 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

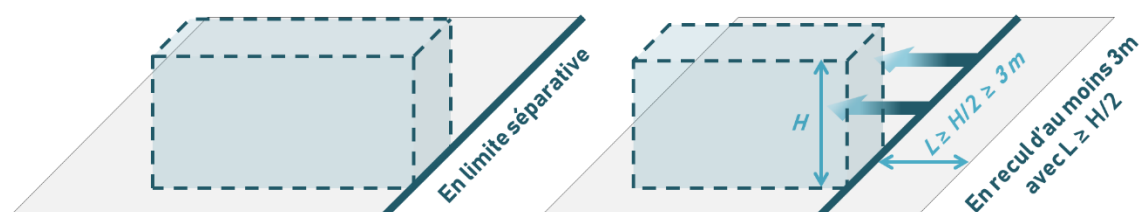
► Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction en tout point (soit $L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

IMPLANTATION EN RECU DE LA LIMITE SEPARATIVE
AVEC DISTANCE AU MOINS EGALE A LA DEMI-HAUTEUR EN TOUT POINT



IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE
OU EN RECU D'AU MOINS 3m avec $L \geq H/2$



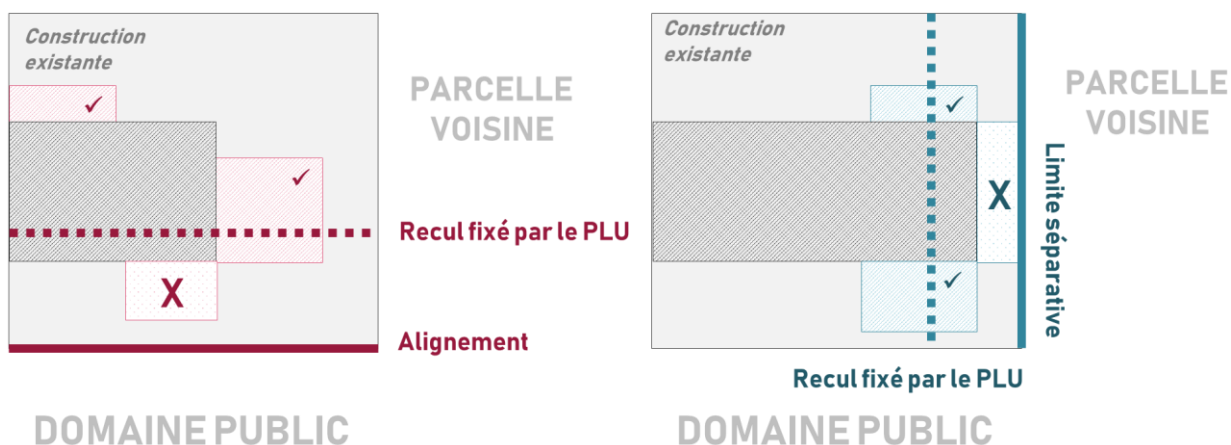
► Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 mètres.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



UC 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

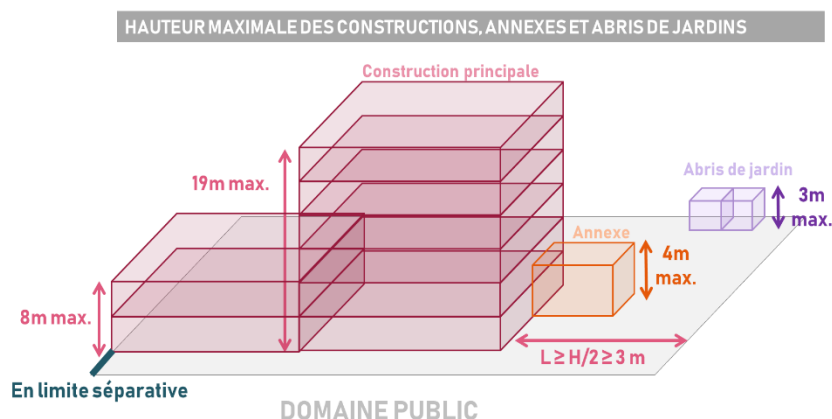
Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 mètres les unes par rapport aux autres. Cependant pour les annexes, dépendance et garages, le prospect est ramené à 3 mètres.

UC 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

La hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 19 mètres au faîtage avec $H_{\text{maximum}} = 2L$. Dans le cas où la construction est implantée sur une limite séparative, sa hauteur ne devra excéder 8 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres et la hauteur des abris



de jardin est limitée à 3 mètres.

► **Dispositions particulières** :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale de 10 % est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UC 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UC 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

UC 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► **Façades** :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

ARTICLE UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► Dispositions générales :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

30 % DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE
A MINIMA

Au moins 30% d'espaces verts
et surfaces non-imperméabilisées



► Dispositions particulières :

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts et des surfaces non imperméabilisées est admise avec le ratio suivant : un retranchement de 1 m² d'espace perméable au sol sera compensé par 2 m² de végétalisation en toiture, au regard des dispositions générales du présent article.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UC 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UC 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UC 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► Dispositions particulières :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;

- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UC 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► **Normes générales** :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

• **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

• **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

• **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**
 - 3 m² ou 2 places par classe.
- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**
 - 15 m² ou 10 places par classe.
- **Autres locaux :**
 - Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UC – Équipement et réseaux

ARTICLE UC 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UC 8.1. LES ACCES

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

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

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

UC 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UC 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UC 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UC 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UC 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UC 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UC 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UC 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD est une zone urbaine occupée par extensions pavillonnaires peu denses. Elle couvre 58,55 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- un risque lié à la nappe salée ;
- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- les périmètres autour des sondages salins de la vallée de la Roanne ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le périmètre des abords autour du chevalement de puits à sel de la vallée de la Roanne ;
- le site inscrit du vallon de la Roanne

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UD – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UD 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestier ;
- Les industries ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UD concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UD2.

ARTICLE UD 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les constructions et installations industrielles à condition d'être liées à une activité existante et sous réserve de ne pas accroître le risque minier ;
- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité

technique ou financière de construire hors zone à risque ;

- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;
- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - o En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;
 - o En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

ARTICLE UD 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - UD – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UD 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

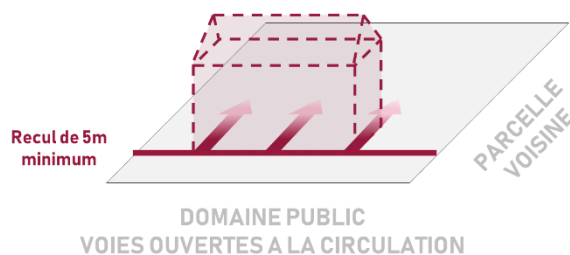
► Dispositions générales :

L'implantation des constructions doit s'effectuer en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

Pour permettre une bonne intégration paysagère des constructions principales nouvelles, celles-ci peuvent être implantées en respectant l'alignement créé par les constructions voisines existantes.

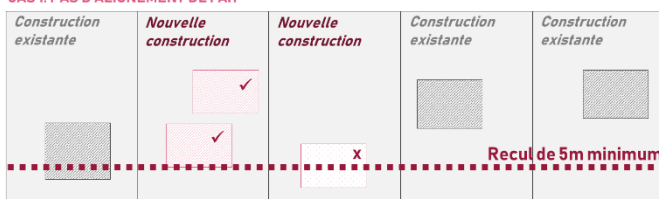
Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

FACADE PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE :
RECU DE 5m MINIMUM PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC



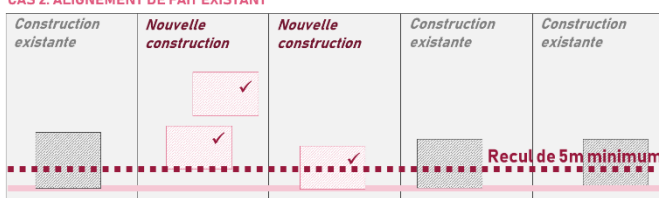
UN ALIGNEMENT DE FAIT RECONDUCTIBLE : UNE IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE DANS L'ALIGNEMENT EXISTANT POSSIBLE

CAS 1: PAS D'ALIGNEMENT DE FAIT



DOMAINE PUBLIC

CAS 2: ALIGNEMENT DE FAIT EXISTANT



DOMAINE PUBLIC

► Dispositions particulières :

Une autre implantation est admise :

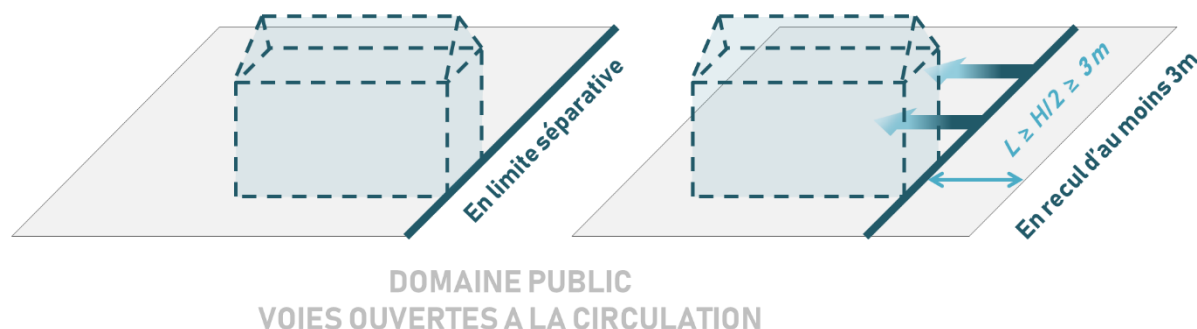
- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité) ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé ;
- Une implantation libre est admise en second rang pour les abris de jardin.

UD 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec $L \geq H/2$ pour les constructions principales.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE
OU EN REcul D'AU MOINS 3m AVEC $L \geq H/2$

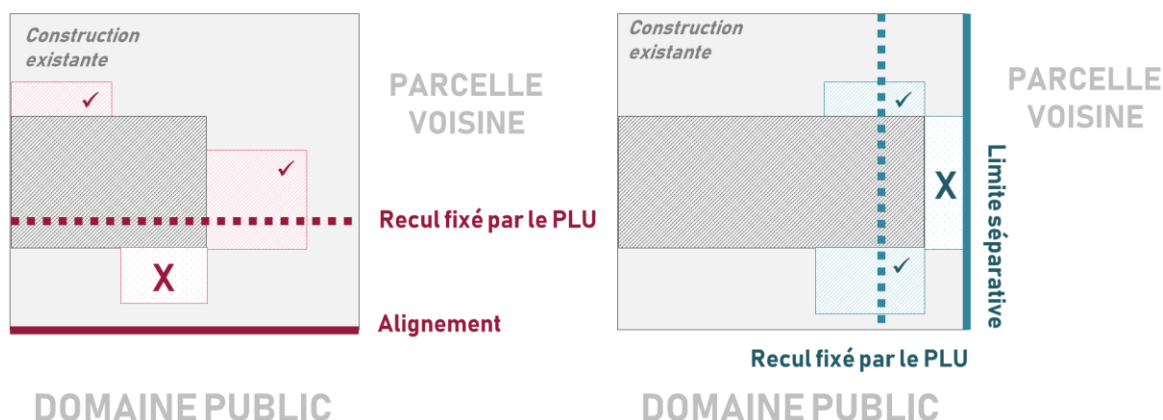


► Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

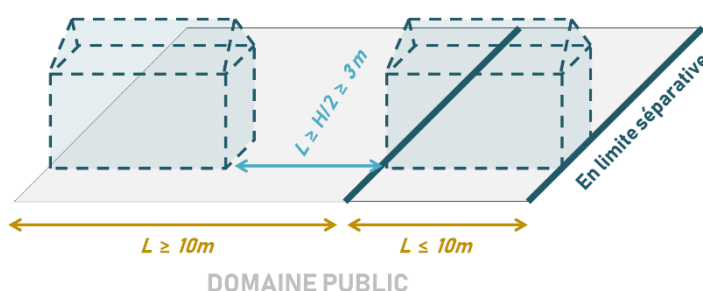
- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment ;

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



- Pour les propriétés dont la largeur sur domaine public est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter d'une limite latérale à l'autre ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieure de constructions existantes à la date

IMPLANTATION DE LIMITE A LIMITE POSSIBLE
SI LA LARGEUR DE LA PROPRIETE EST INFÉRIEURE OU ÉGALE À 10m



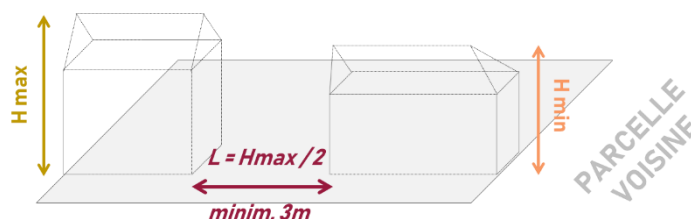
d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 centimètres est autorisé ;

- Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 mètre.

UD 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE:
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION



UD 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage, avec $L \geq H/2$.

La hauteur des constructions et extensions agricoles est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

► Dispositions particulières :

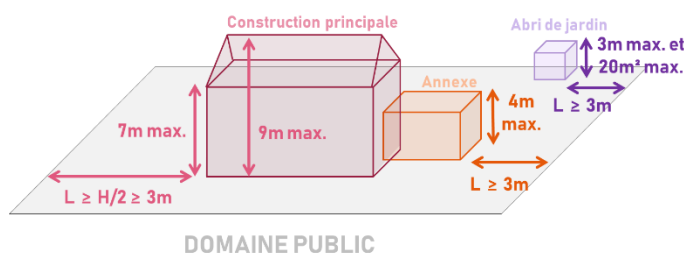
Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UD 4.5. EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS, ANNEXES ET ABRIS DE JARDINS



ARTICLE UD 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

Pour les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent, leur traitement extérieur et volumétrie doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent et les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

UD 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► Toitures :

Pour les toitures en pan, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures en terres cuites rouges existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► Annexes et abris de jardin :

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE UD 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UD 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► Dispositions générales :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

30 % DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE
A MINIMA

Au moins 30% d'espaces verts
et surfaces non-imperméabilisées



► Dispositions particulières :

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts et des surfaces non imperméabilisées est admise avec le ratio suivant : un retranchement de 1 m² d'espace perméable au sol sera compensé par 2 m² de végétalisation en toiture, au regard des dispositions générales du présent article.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UD 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UD 7 – Stationnement**► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UD 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**► Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UD 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UD – Équipement et réseaux

ARTICLE UD 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UD 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

UD 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UD 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UD 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UD 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UD 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UD 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UD 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UD 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 6

Dispositions applicables à la zone Udm

La zone Udm est une zone urbaine occupée par extensions pavillonnaires peu denses et non achevée. Elle est destinée à être requalifiée pour accueillir de l'habitat démontable et transportable. Elle couvre 6,24 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.



PARTIE 1 - UDM – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UDM 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestier ;
- Les industries ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UDM concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UDM2.

ARTICLE UDM 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- Les constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets et des secours, si elles sont liées et dimensionnées aux besoins de l'opération à vocation principale d'habitat ;

- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures.

ARTICLE Udm 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - Udm – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Udm 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Udm 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

L'implantation des constructions doit s'effectuer en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

► Dispositions particulières :

Une autre implantation est admise :

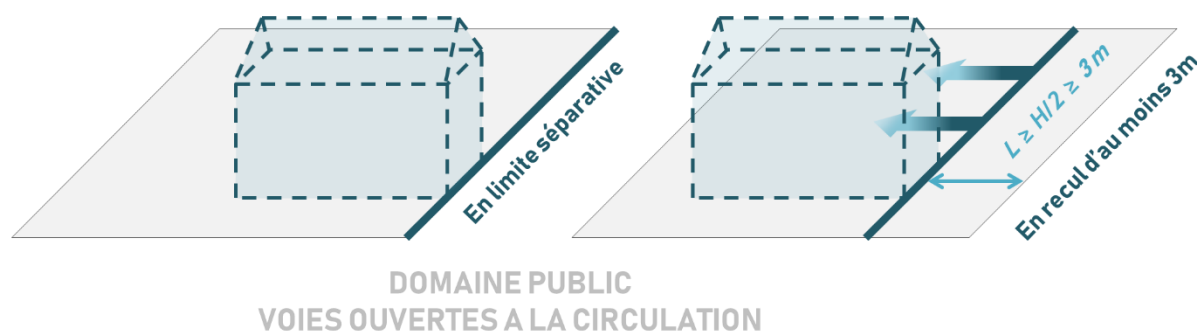
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Une implantation libre est admise en second rang pour les abris de jardin.

Udm 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec $L \geq H/2$ pour les constructions principales.

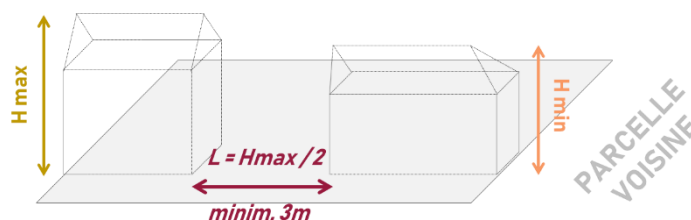
IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE
OU EN REcul D'AU MOINS 3m AVEC $L \geq H/2$



UDm 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE:
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION



UDm 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture et 14 mètres au faîtage, avec $L \geq H/2$.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

► Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UDm 4.5. EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE Udm 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UDm 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

UDm 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Annexes et abris de jardin :

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE UDM 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UDm 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► Dispositions générales :

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

UDm 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UDM 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UDm 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UDm 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► **Normes générales** :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - Udm – Équipement et réseaux

ARTICLE Udm 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Udm 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

Udm 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE Udm 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Udm 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UDm 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UDm 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être privilégié. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UDm 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UDm 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UDm 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 7

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone urbaine recouvrant les principaux équipements d'intérêt collectif publics. Elle couvre 2,58 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- les périmètres des abords autour de l'Église Saint-Gorgon et de l'ancienne Église du Prieuré.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 – UE – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UE 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions à usage agricole, forestier, commercial, artisanal et industriel ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières.

En outre, dans la zone UE concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;
- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens, notamment ;
 - En cas de surélévation, cette dernière doit se faire à l'aplomb du bâtiment existant sans porte à faux ;

- En cas d'extension latérales, l'emprise au sol est limitée.
- Les changements de destinations sont autorisés à condition de rester dans le cadre des destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et logements inférieurs à 100m² pour commerces services de RDC.

ARTICLE UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

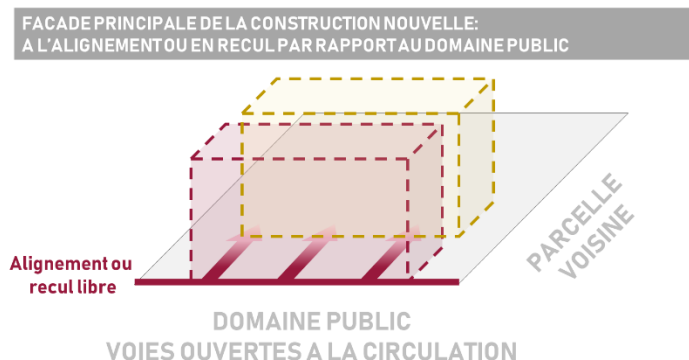
PARTIE 2 - UE – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UE 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ou en retrait.

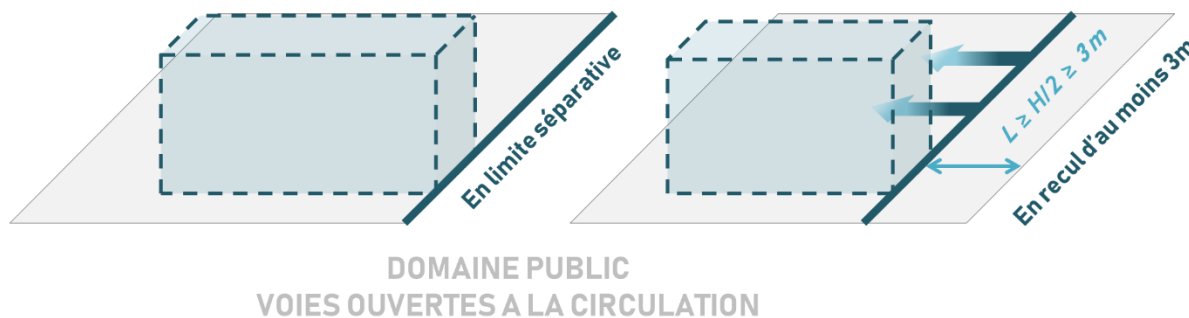


UE 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec $L \geq H/2$ pour les constructions principales.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE
OU EN REcul D'AU MOINS 3m AVEC $L \geq H/2$



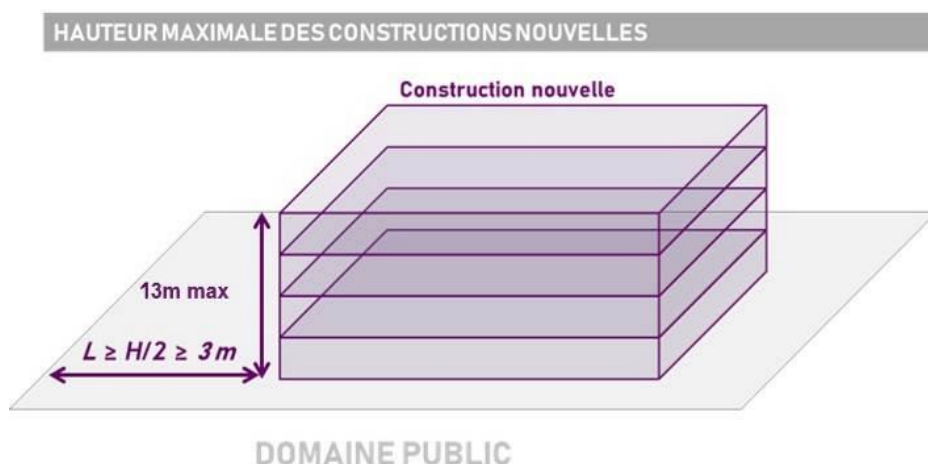
UE 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

UE 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 13 mètres au faîtiage avec $L \geq H/2$.



► **Dispositions particulières :**

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UE 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

UE 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE UE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► Dispositions générales :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

20 % DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE
A MINIMA

Au moins 20% d'espaces verts
et surfaces non-imperméabilisées



► Dispositions particulières :

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts et des surfaces non imperméabilisées est admise avec le ratio suivant : un retranchement de 1 m² d'espace perméable au sol sera compensé par 2 m² de végétalisation en toiture, au regard des dispositions générales du présent article.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admises. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UE 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UE 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UE 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► Dispositions particulières :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation

(sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;

- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UE 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► **Normes générales :**

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

• **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

• **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

• **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

• **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

• **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

• **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UE – Équipement et réseaux

ARTICLE UE 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UE 8.1. LES ACCES

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

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

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

UE 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UE 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UE 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UE 9.2. EAUX USEES

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).

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.

UE 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UE 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UE 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UE 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 8

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques industrielles et artisanales. Elle couvre 72,49 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque faible d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz).

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - UX – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UX 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestier ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 2 ;
- Le commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- La restauration.

En outre, dans la zone UX concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments ;
- Les constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs en lien avec l'activité fluviale et à vocation sportive ou de loisirs ;
- Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 à condition de ne pas aggraver ou créer de nouveaux risques et/ou ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposées. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions dans la zone d'aléa de la mine de Varangéville, dans les secteurs d'affaissement liés à la dissolution du sel, dans les zones inondables du PPRi de la vallée de la Meurthe et de ses affluents, dans les périmètres de servitude des canalisations de transport de matières dangereuses et des lignes électriques haute tension.

► Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :

- Les nouvelles constructions en cas de reconstruction après sinistre et démolition-reconstruction non liés aux affaissements miniers. En cas de démolition-reconstruction, la destination des constructions doit rester inchangée par rapport à la destination initiale ou rester dans le cadre des destinations : « exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;

- Les constructions et installations industrielles à condition d'être liées à une activité existante et sous réserve de ne pas accroître le risque minier.
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- La modification des constructions existantes sans modification du système porteur (ravalement, amélioration de la performance énergétique, accessibilité, aménagement de comble, ouvertures, menuiseries) ;
- La modification des constructions engendrant une modification des systèmes porteurs est autorisée sous conditions techniques particulières qui assurent la sécurité des personnes et limitant les risques pour les biens ;

ARTICLE UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 – UX – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UX 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à l'alignement.

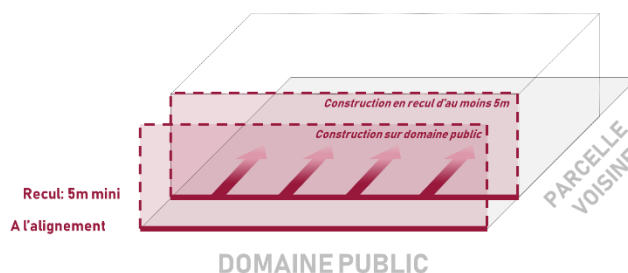
Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

► Dispositions particulières :

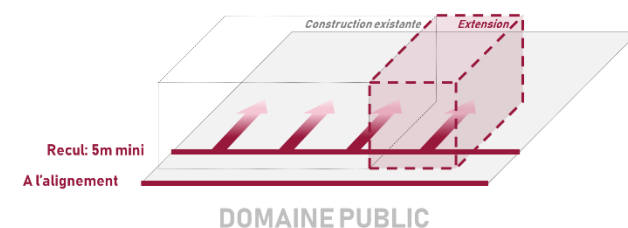
Une implantation autre est admise :

- En cas d'une modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions générales, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

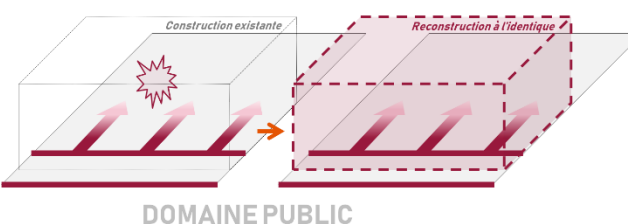
CONSTRUCTION NOUVELLE:
ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC OU REcul DE 5m MINIMUM



CONSTRUCTION EXISTANTE IMPLANTÉE DANS LA BANDE DE 5m:
POSSIBILITÉ D'EXTENSION DANS LE PROLONGEMENT DE LA FACADE EXISTANTE



RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DANS LA BANDE DE 5m POSSIBLE



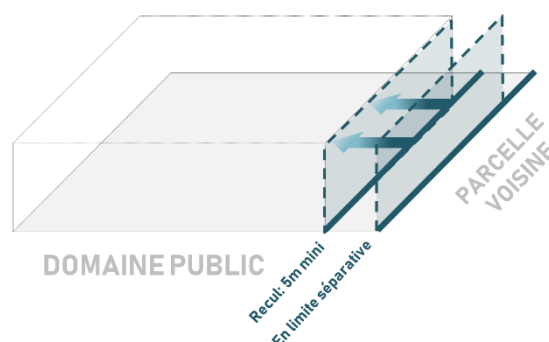
UX 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions contiguës à une ou plusieurs limites séparatives sont autorisées.

Toute construction, installation ou dépôt en recul par rapport à une des limites séparatives doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

CONSTRUCTION NOUVELLE:
IMPLANTATION SUR LIMITE SEPARATIVE OU REcul DE 5m MINIMUM

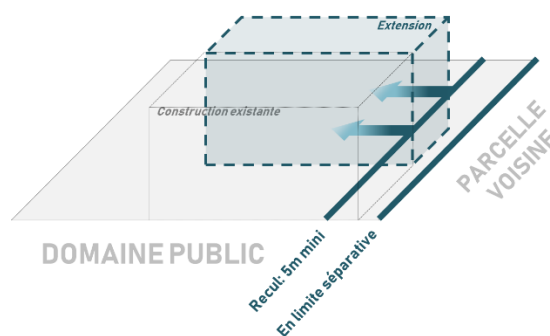


Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

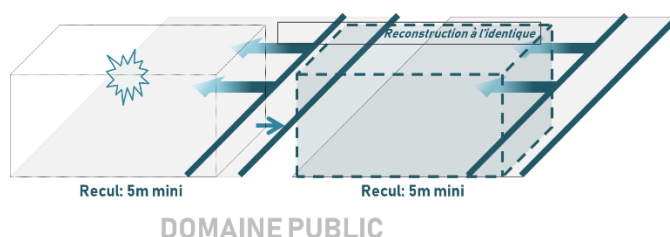
- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante ;

CONSTRUCTION EXISTANTE AVEC FACADE LATÉRALE DANS LA BANDE DE 5m :
POSSIBILITÉ D'EXTENSION DANS LE PROLONGEMENT DE LA FACADE EXISTANTE



- En cas de reconstruction à l'identique.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DANS LA BANDE DE 5m POSSIBLE

**UX 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription.

UX 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription.

UX 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UX 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UX 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE**

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.

UX 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLÔTURES**► Couvertures et façades :**

Pour les activités de services et artisanales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

ARTICLE UX 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX 6.1. SURFACE NON-IMPERMEABILISES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

UX 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les dépôts ou aires de stockage devront être rejeté au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public. Ces dépôts doivent être masqués par des haies végétales ou brise-vues.

Pour les activités de services et artisanales, Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UX 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

UA 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Établissements industriels et artisanaux** : le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

► **Dispositions particulières** :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

PARTIE 3 - UX – Équipement et réseaux

ARTICLE UX 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UX 8.1. LES ACCES

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

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

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

UX 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE UX 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UX 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

UX 9.2. EAUX USEES

Toute occupation et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux usées de toute nature, après qu'ils aient subi éventuellement une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement.

UX 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

UX 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UX 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UX 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. Elle couvre 2,88 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque moyen d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa faible de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- les périmètres autour des sondages salins de la vallée de la Roanne ;
- le passage d'une ligne électrique Haute Tension ;
- le site inscrit du vallon de la Roanne ;
- le corridor d'intérêt local et d'intérêt SCotSud54.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.



PARTIE 1 - 1AU – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE 1AU 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Dans les périmètres faisant l'objet d'une « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au PLU.
- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les activités de bureaux sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - 1AU – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AU 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

La façade de la construction principale devra être édifiée dans la bande située entre 0 et 15 m comptés depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies.

Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

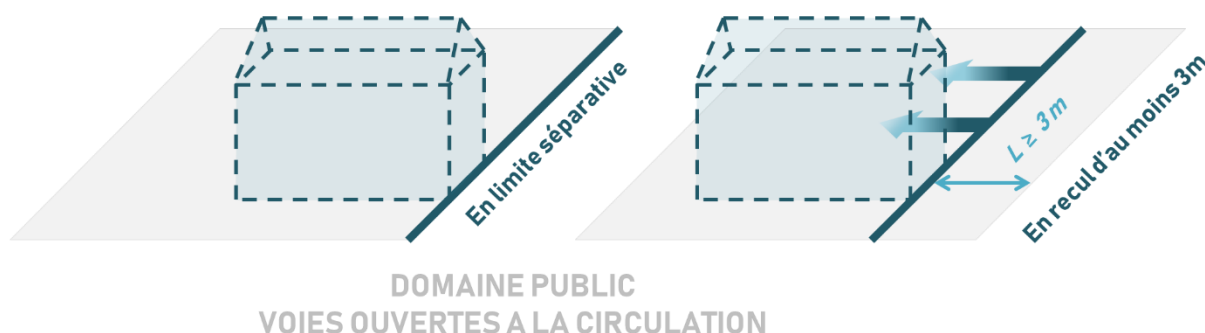
1AU 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les constructions juxtaposées de part et d'autre d'une limite parcellaire, doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 mètre.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE
OU EN REcul D'AU MOINS 3m

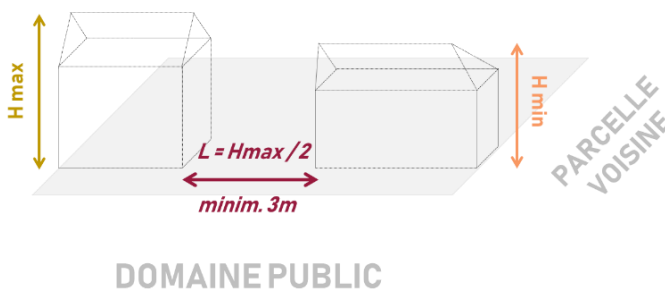


1AU 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

Les constructions juxtaposées sur une même unité foncière doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune des constructions.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE:
 $L=H/2$ et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION



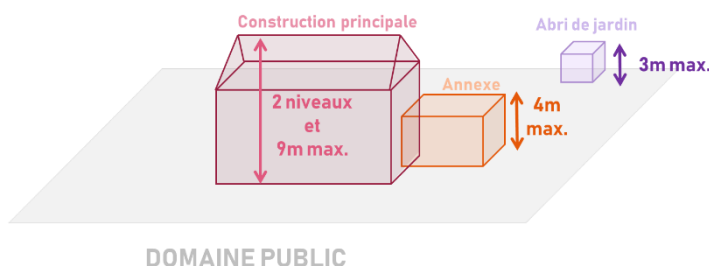
1AU 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 2 niveaux et 9 mètres au faîtage, la hauteur enterrée est limitée à 3 mètres, sauf soutènement du sol indépendant de la construction.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS, ANNEXES ET ABRIS DE JARDINS



1AU 4.5. EMPRISE AU SOL

La plus grande dimension des constructions ne pourra excéder 18 mètres hors tout dans toutes les directions horizontales.

ARTICLE 1AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, cellules photovoltaïques...)

1AU 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes à la constructions principale.

Les tons autorisés pour les façades doivent s'intégrer dans l'environnement et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Les tons blancs sont interdits.

Les coffrets, compteurs et boîtes à lettre doivent être intégrés dans les murs de constructions ou des clôtures.

ARTICLE 1AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AU 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► Dispositions générales :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

40 % DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE
A MINIMA

Au moins 40% d'espaces verts
et surfaces non-imperméabilisées



1AU 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

ARTICLE 1AU 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

1AU 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► **Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
 - 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.
- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Établissements de santé et d'action social :**
 - 1 emplacement pour 250 m² 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.
- **Établissements d'enseignement :**
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans

l'enveloppe) ;

- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► **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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

1AU 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► **Normes générales** :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - 1AU – Équipement et réseaux

ARTICLE 1AU 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

1AU 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

1AU 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE 1AU 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

1AU 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

1AU 9.2. EAUX USEES

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).

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.

1AU 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

1AU 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

1AU 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

1AU 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone 2AUX

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation future non équipée destinée au développement de l'urbanisation à moyen terme. Elle couvre 4,05 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ;
- le passage de canalisations de transport de matière dangereuses (gaz) ;
- les périmètres des abords de l'Église Saint-Gorgon et de l'ancienne Église du Prieuré ;
- le site inscrit du vallon de la Roanne.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - 2AUX – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE 2AUX 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'activités industrielles ;
- d'activités artisanales et commerciales ;
- de bureaux et de services ;
- d'hôtellerie et de restauration ;
- d'activités agricoles ;
- les carrières ;
- d'entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2AUX 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Peuvent-être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort.

ARTICLE 2AUX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - 2AUX – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AUX 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUX 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune prescription.

2AUX 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune prescription.

2AUX 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

2AUX 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription.

2AUX 4.5. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE 2AUX 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUX 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Aucune prescription.

2AUX 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLÔTURES

Aucune prescription.

ARTICLE 2AUX 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2AUX 6.1. SURFACE NON-IMPERMEABILISES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

2AUX 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Aucune prescription.

ARTICLE 2AUX 7 – Stationnement

Aucune prescription.

PARTIE 3 - 2AUX – Équipement et réseaux

ARTICLE 2AUX 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune prescription.

ARTICLE 2AUX 9 – Desserte par les réseaux

Aucune prescription.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone A

La zone A est la zone d'exploitation agricole. Elle couvre 540,86 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- la présence de sondages salins et de périmètres de protection à leurs abords ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le stockage de gaz ;
- les périmètres des abords (Monuments Historiques) autour des sondages salins de la vallée de la Roanne ;
- l'inscription du site du vallon de la Roanne.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - A – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE A 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

► Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites ;
- Toutes les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques, y compris les zones humides avérées fonctionnelles, figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et des eaux pluviales ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Qu'elles respectent un recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières (forêt d'au moins 4 hectares) et un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, excepté pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

► Dans l'ensemble de la zone :

- L'implantation de bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics. Elles devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques ;
- Les campings à la ferme sont autorisés à condition d'être liés à une exploitation agricole ;
- Pour les constructions non agricoles et forestières :
 - Les modifications et l'extension limitée des bâtiments non agricoles ou forestiers existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

- La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées ;
- En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 200 m² par unité foncière, et à raison d'une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - A – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

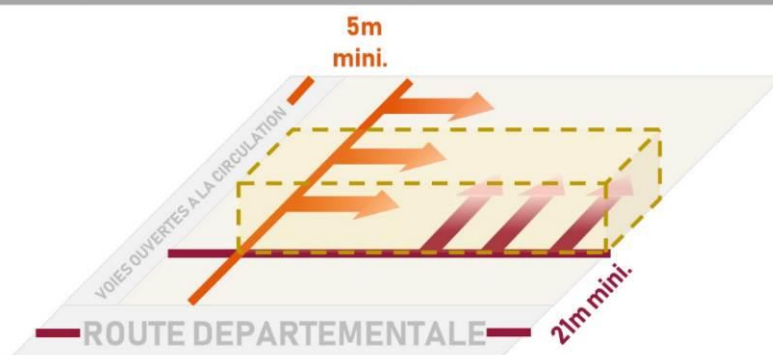
A 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales,
- en recul d'au moins H/2, avec un minimum de 5 mètres, de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION NOUVELLE: A 5m DE L'AXE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET A 21m DES ROUTES DEPARTEMENTALES



► Dispositions particulières :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



A 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

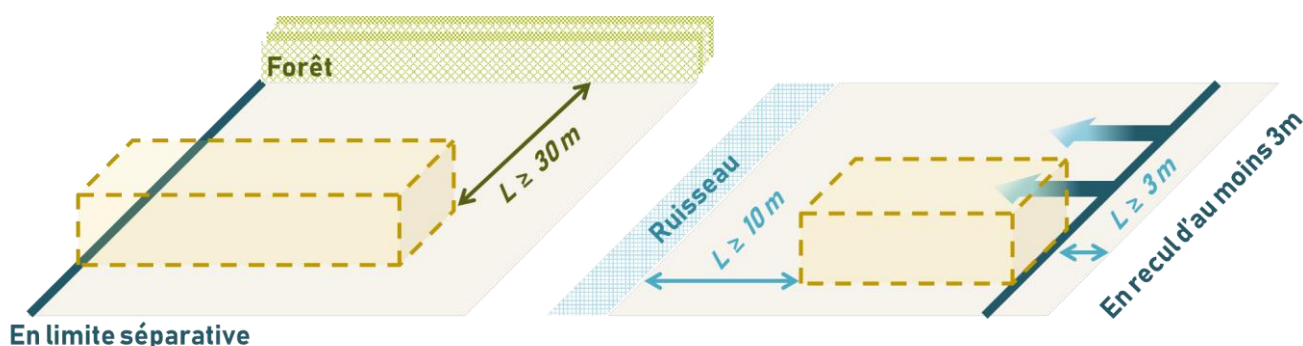
Toute construction nouvelle peut s'implanter soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives.

Toute construction non implantée sur une limite séparative devra observer un recul de minimum 3 mètres par rapport à celle-ci.

Aux abords des cours d'eau, toute construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure, ou à des constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, doit être édifiée à 30m minimum des lisières forestières.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE OU EN REcul D'AU MOINS 3m
IMPLANTATION A 30m DES LISIERES FORESTIERES ET A 10m DES BERGES DE RUISSEAUX



► Dispositions particulières :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

A 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

A 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Dispositions générales :

La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 15 mètres à la faîtière, toutes

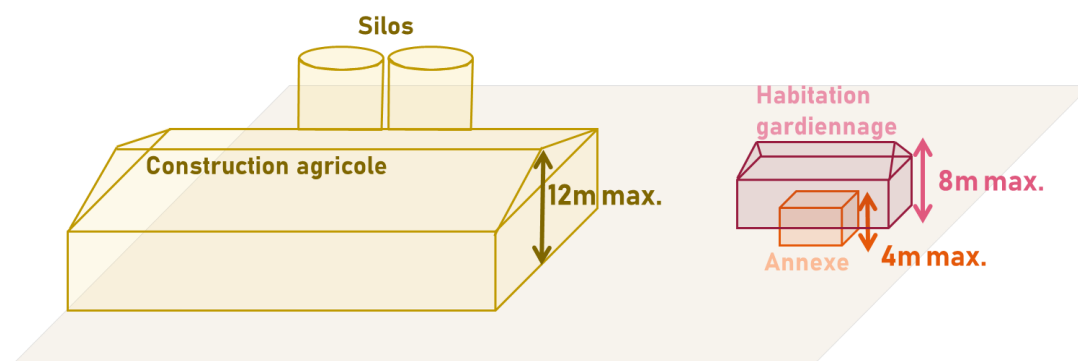
superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.

La hauteur des constructions à vocation d'habitation (gardiennage) ne doit pas excéder 8 mètres à la faîtière ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur est mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES, HABITATIONS ET ANNEXES



► Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique : un dépassement de la hauteur maximale peut être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise : la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.

A 4.5. EMPRISE AU SOL

► Dispositions générales

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

A 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures autorisés doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) excepté pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture, les annexes et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

► Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité :

Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

► Qualité environnementale :

L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.

La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée (capteurs solaires, surface vitrée).

Les surfaces de toiture des bâtiments agricoles pourront être valorisées par l'installation de centrales photovoltaïques.

ARTICLE A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

A 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

► Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments de patrimoine paysagers des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

► Espaces verts et plantations

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les constructions nouvelles doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales. Celles-ci doivent être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE A 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

A 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

► Dispositions particulières :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► 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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

A 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - A – Équipement et réseaux

ARTICLE A 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

A 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

A 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de

lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE A 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

A 9.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, 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 gestionnaire du réseau.

A 9.2. EAUX USEES

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

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).

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.

A 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

A 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

A 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

A 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles. Elle couvre 445,37 ha.

Les sous-zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent titre sont :

- la zone **N (272,64 ha)** : zone naturelle inconstructible ;
- la zone **Nf (78,28 ha)** : zone naturelle forestière ;
- la zone **Nj (4,15 ha)** : zone naturelle composée de jardins, à savoir le cœur d'îlot de la Lorette, les jardins des cités de la saline et les jardins partagés de Laval ;
- la zone **Nv (76,92 ha)** : zone naturelle composée de vergers, principalement localisé sur les coteaux ;
- la zone **Ne (13,38 ha)** : zone d'équipements en milieu naturel, à savoir le stade de foot de la vallée de la Meurthe et les anciennes serres du quartier des Capucins.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque d'affaissements moyen et fort liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- la présence de sondages salins et de périmètres de protection à leurs abords ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) ;
- le stockage de gaz ;
- un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable ;
- les périmètres des abords (Monuments Historiques) autour des sondages salins de la vallée de la Roanne, de l'Église Saint-Gorgon, de l'ancienne Église du Prieuré et des édifices classés ou inscrits à Saint-Nicolas-de-Port ;
- le site inscrit du vallon de la Roanne

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.



PARTIE 1 - N – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE N 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Dans la zone N soumise au risque fort d'affaissement dû à la dissolution du sel (vallon de la Roanne), toute nouvelle construction est interdite.

► Dans les autres secteurs de la zone (N, Nf, Ne, Nj, Nv) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites ;
- Les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et des eaux pluviales ;
- Les dépôts de toute nature ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

► En outre, dans les réservoirs de biodiversité :

- Les constructions, de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, et toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient détruire ou altérer le fonctionnement des continuités écologiques ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat non agricoles ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour ceux nécessaires aux utilisations mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► Dans l'ensemble de la zone (N, Nf, Ne, Nj, Nv) :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Qu'elles respectent un recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières (forêt d'au moins 4 hectares) et un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, excepté pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics existants.

► **Dans les zones N, Nf, Ne, Nj, Nv, à l'exception des réservoirs de biodiversité, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :**

	Zone N sauf réservoirs de biodiversité	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.	X	X	X	X	X
Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).	X	X	X		
Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.	X	X	X	X	X
Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.	X		X		
Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.	X	X	X	X	X
Les panneaux solaires ou photovoltaïques, s'ils sont intégrés aux bâtiments et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X	X			
Les modifications et les extensions des constructions agricoles et forestières existantes, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières.	X	X			
Pour les constructions non agricoles et forestières : - Les modifications et l'extension limitée des bâtiments non agricoles ou forestiers existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. - En outre, ces extensions et modifications doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 200 m² par unité foncière, et à raison d'une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.	X				

X = autorisation sous conditions

► Dans les réservoirs de biodiversité

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion, à l'entretien du milieu ou de réhabilitation, à la mise en valeur (touristique), à la vocation pédagogique, et à l'ouverture au public des continuités écologiques (réservoirs, corridor).
- La transformation, la modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, seule la réhabilitation du volume bâti existant (la confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation) ou la reconstruction sur le même terrain sont autorisées (à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler (par leur conception et leur mise en œuvre, éviter de façon significative toute pression anthropique supplémentaire et toute accentuation du fractionnement des milieux), qu'ils soient compatibles avec la qualité des continuités écologiques et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements et équipements d'infrastructure directement liés à leur exploitation et aux réseaux existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques.

► En outre dans les secteurs de préservation du PPRI (zone 1) des zones N, Nf, Ne et Nj :

Sous réserve que ces autorisations n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation, sous réserve expresse de l'apport par le Maître d'Ouvrage de la justification de l'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants.
- Les terrassements et installations diverses liés aux bassins de décantation et de modulation nécessaires à l'exploitation des soudières et de salines.
- Les modifications et transformations des voies d'eau et les constructions, dépôts et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- Les suppressions ou les modifications d'obstacles à l'écoulement des eaux, les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les aménagements et travaux hydrauliques de type réservoir d'eau, station de pompage etc. dès lors qu'ils n'aggravent en aucune façon les risques et les conditions d'écoulement des crues.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, haltes nautiques, constructions agricoles, installations liées aux carrières dans secteurs dont la côte est < de moins de 1m de la cote de crue de et uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur en tout point de moins d'un mètre à la cote de crue de référence.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes.

- Les abris de jardin, uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur de moins d'un mètre à la cote de crue de référence et d'une superficie maximale de 6 m².
- Les barrières, haies et clôtures qui ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crue. Les plantations d'arbres de haute tige, s'ils forment un alignement, doivent être faites dans le sens du courant.

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - N – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

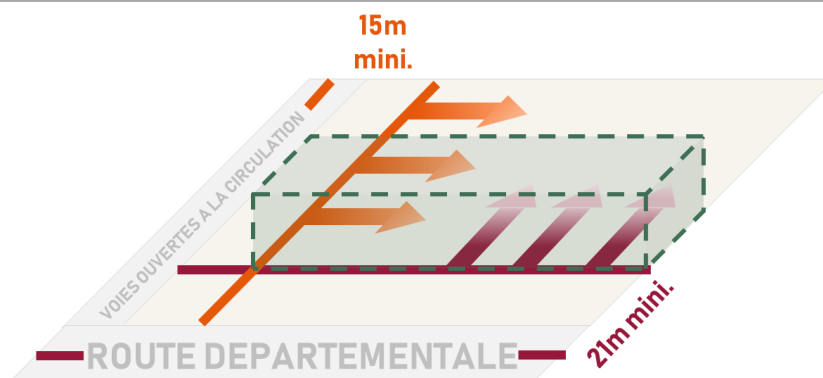
N 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- au minimum à 15m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales.

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION NOUVELLE: A 15m DE L'AXE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET A 21m DES ROUTES DEPARTEMENTALES

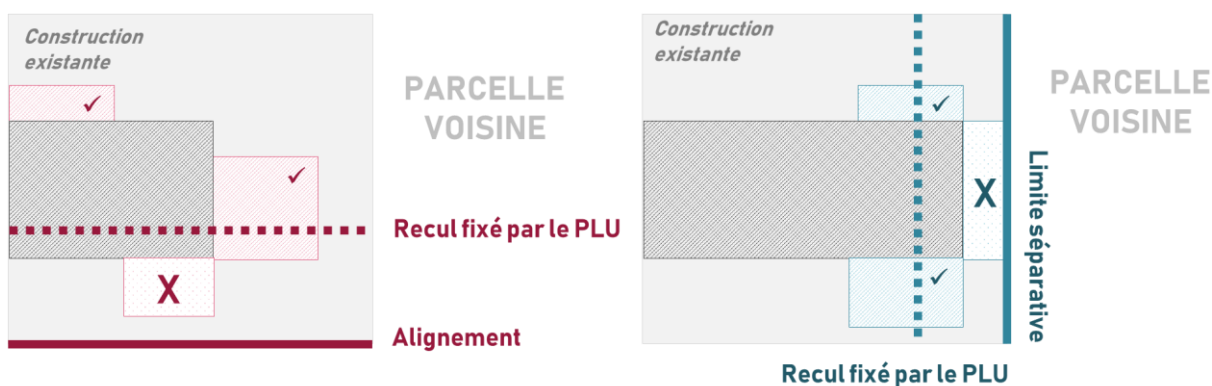


► Dispositions particulières sur l'ensemble de la zone :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



N 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :

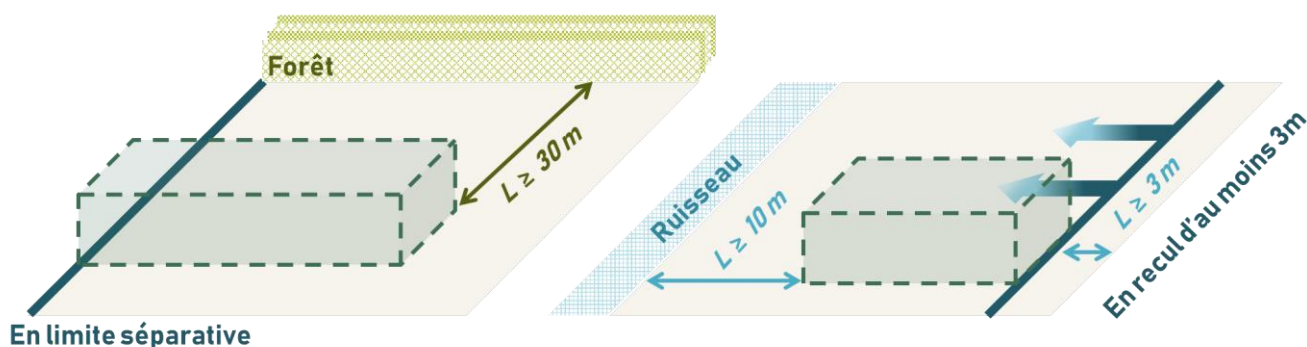
Toute construction nouvelle peut s'implanter soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives.

Toute construction non implantée sur une limite séparative devra observer un recul de minimum 3 mètres par rapport à celle-ci.

Aux abords des cours d'eau, toute construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure doit être édifiée à 30m minimum des lisières forestières.

**IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE OU EN REcul D'Au MOINS 3m
IMPLANTATION A 30m DES LISIERES FORESTIERES ET A 10m DES BERGES DE RUISSEAUX**



► Dispositions particulières sur l'ensemble de la zone :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

► Dispositions particulières sur la zone N :

- Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieur à un 1,80 mètre doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

N 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

N 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :**

	Zone N	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Hauteur des constructions	9 mètres au faîtage	6 mètres au faîtage	9 mètres au faîtage		
Hauteur des abris (jardin, animaux)	3 mètres			3 mètres	3 mètres
Hauteur des annexes	4 mètres				

► Dispositions particulières aux zones N et Ne :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En zone N exclusivement, pour les ouvrages techniques agricoles et superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol.

N 4.5. EMPRISE AU SOL

	Zone N	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Annexes, surfaces cumulées, par unité foncière	20 m²				
Abris de jardin, surfaces cumulées, par unité foncière	12 m²			20 m²	12 m²
Abris d'animaux, surfaces cumulées, par unité foncière	20 m²				

ARTICLE N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

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.

N 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

	Zone N	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv	Zone Nj
Façades	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.				
	Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).				
Qualité environnementale	L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.				
	La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée (capteurs solaires, surface vitrée).				

N 5.3. CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

► Dans l'ensemble de la zone

Lorsqu'elles sont nécessaires à une activité agricole ou forestière, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures non agricole est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

► En outre, dans les réservoirs de biodiversité

- Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

N 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

► Pour l'ensemble de la zone : protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments de patrimoine paysagers des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

► Pour les zones N et Ne : espaces verts et plantations

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les constructions nouvelles doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales. Celles-ci doivent être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE N 7 – Stationnement

► 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.

► Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles 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.

N 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

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.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

► Dispositions particulières :

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► 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 être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;

L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

N 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non

couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir. Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - N – Équipement et réseaux

ARTICLE N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

N 8.1. LES ACCES

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

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

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

N 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE N 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

N 9.1. 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 gestionnaire du réseau.

N 9.2. EAUX USEES

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).

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.

N 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

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

N 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

N 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

N 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.