

## CHAPITRE 1

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

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

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

- les parcs d'attraction ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les dépôts de toutes natures.

##### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les extensions des constructions à usage industriel, à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions des constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à conditions qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

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

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

#### **3.1. Accès**

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

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

#### **3.2 - Voirie :**

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

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

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 - Eaux usées :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

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

#### 6.1 – Règle générale :

Les constructions doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en recul, les constructions de toute sorte sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantations obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront qu'à une seule des façades.

#### 6.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la façade principale d'une des constructions voisines afin assurer un raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

### 6.3 – Exceptions :

La construction dans la partie arrière de l'unité foncière (construction en second rang) est admise lorsqu'une façade sur rue est occupée dans le respect des paragraphes précédents et à condition que les constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

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

#### 7.1. – Dans une bande de 25 m mesurée depuis l'alignement des emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

Pour les parcelles présentant une largeur sur rue supérieure à 15 mètres et pour celles situées à l'angle de deux rues, la construction doit être implantée sur un pignon mitoyen en attente ou à défaut sur l'une des limites séparatives.

A moins de jouxter la limite séparative, les constructions liées à l'exploitation agricole doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

#### 7.2. Au-delà de cette bande de 25 m :

Les bâtiments réalisés dans la partie arrière de l'unité foncière (dans le respect des articles précédents) doivent être implantés en recul par rapport aux limites séparatives, en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

#### 7.3. Exceptions :

En cas de transformations ou d'extensions limitées réalisées sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale édictée ci-dessus, l'implantation en limite ou en recul des limites séparatives est admise.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

**Article UA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc.

**10.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :**

La hauteur à l'égout doit être alignée sur celle des égouts de toitures des constructions voisines. Entre deux constructions d'inégale hauteur et qu'elle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- en dessous de l'égout le plus haut mais au dessus de l'égout le plus bas.

**10.3. - Exceptions :**

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

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

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

**11.2 - Façades - ouvertures**

Les volets roulant avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang d'urbanisation visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades de plus de 20 m de longueur dont les modes de composition sont fondés sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites.

11.3.- Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

- dans le cas de reconstructions, les façades seront conçues en référence aux façades existantes du village centre, selon le modèle simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
- dans le cas de transformations, les baies doivent rester plus hautes que larges.

11.4 - Toitures - volumes :

Pour les secteurs non repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

Les toitures terrasse ou à une seule pente doivent être réservées à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site, aux extensions limitées des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan de zonage par la prescription graphique n° 1 :

La toiture dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités de façon particulière. Tous les aménagements de combles sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

Les matériaux de toiture autorisés ont l'aspect de la tuile et présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.5.- Murs enduits et colorations :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.

Le coloris des façades et des huisseries doivent respecter les tons proposés dans le nuancier municipal.

11.6 – Clôtures :

Les murs de clôtures implantés sur l'alignement du domaine public dont la longueur excède 20 m doivent faire l'objet d'un traitement architectural destiné à éviter toute uniformité (choix des matériaux, couleur, décrochements, etc.).

### 11.7 – Exception :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs doivent respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

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

### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

### 12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Normes générales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Etablissements industriels :

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

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

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

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

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

- Etablissements hospitaliers :

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

- Etablissements d'enseignement :

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

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

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

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



## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.6 – Normes générales :

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

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
- à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

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

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.  
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

**Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.