

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par le périmètre de protection de stockage de gaz et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. 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 UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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, si et seulement si elles sont intégrées dans le volume de la construction admise dans la zone.

Les entrepôts s'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins 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 UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est 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 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

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

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

4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications:

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux, y compris la moyenne tension, 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 UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée sur le domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. – Exceptions :

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

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. – Règle générale :**

A moins de jouxter la limite séparative, toute construction doit respecter en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. – Exceptions :

Pour les constructions annexes autorisées d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² accolées ou non au bâtiment principal, l'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature, y compris les habitations, ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Règles générales**

A l'exception des habitations, la hauteur des constructions autorisées, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

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

Article UX-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 particulières 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. – Aspect architectural :

Les murs des constructions et des clôtures en maçonnerie doivent être crépis et enduits à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.3. – Clôtures :

A proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des sorties d'établissements.

Article UX 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 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² 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 m², 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 m² 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 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 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 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.

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 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² 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 m² 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 m²,
- à partir de 100 m² 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 m²,
- à partir de 150 m² 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 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² 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 UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces non utilisés pour les constructions doivent être plantés ou aménagés. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres à haute tige.

Les dépôts non couverts doivent être entourés par des haies vives ou des écrans boisés.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Une marge d'isolement moyenne de 10 mètres doit être observée en périphérie de la zone UX en limite des zones d'habitations, elle doit être plantée d'arbres formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.