



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE NANGY (74)**

Règlement écrit



« Certifié conforme par le
Maire et annexé à la
présente délibération
modifiant le PLU en date
du XXX »

Procédures antérieures

M1 approuvée le 10/11/2009

Approbation

/ /2022

Illustrations de la page de garde : <https://www.mairieNANGY.fr/>

TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	3
RAPPELS ET DÉFINITIONS	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
1. ZONE Ua avec secteur Ua 1	8
2. ZONE Ub.....	17
3. ZONE Uc.....	26
4. ZONE Ue.....	35
5. ZONE Ur	40
6. ZONE Ux.....	44
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	50
1. ZONE AU	50
2. ZONE AUb (1AUb, 2AUb, 3AUb)	52
3. ZONE AUc	61
4. ZONE AUe	70
5. ZONE AUha avec secteur AUho.....	75
6. ZONE AUx	82
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	88
1. ZONE A avec secteurs Ap et Agv.....	88
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	96
1. ZONE N avec secteurs Ns, NI et NIm	96

RAPPELS ET DÉFINITIONS

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est 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 éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Précisions : Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. L'annexe est également nécessairement située dans une zone urbaine du PLU

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

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.

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

Construction existante

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.

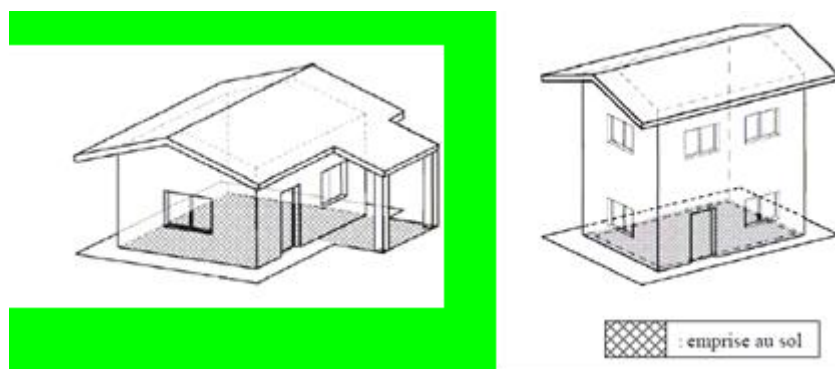
Emprise au sol

Selon l'article. R.420-1 du Code de l'Urbanisme :

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

Se référer à la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.



Extension

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.

Précisions : L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) L'extension est également nécessairement située dans une zone urbaine du PLU.

Façade

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.

Gabarit

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

Précisions : La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

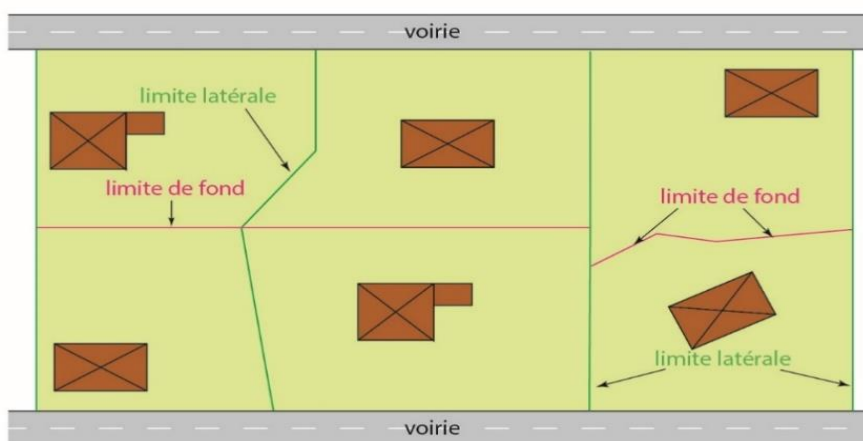
Hauteur

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 terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

NB : dans le PLU de NANGY selon les types de constructions et les zones d'implantation, une double mesure de la hauteur peut être exigée : au point le plus haut et à l'égout du toit

Limites séparatives

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

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

Précisions : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés 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 d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Le local accessoire présente nécessairement une dimension inférieure à la construction principale.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire.

Voie ou emprise publique

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions : Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. ZONE UA AVEC SECTEUR UA 1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 3 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m²~~ 100 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
 - o d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - o d'être sans effet à leur égard,
 - o de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - o d'être imposés par des considérations architecturales particulières,nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.
- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés au document graphique et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
 - o le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
 - o le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

~~une seule annexe non habitable de 30 m² de surface de plancher maximum, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~

- ~~deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.~~

~~Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.~~

Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m² de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher du nombre de logements créés~~ en logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle
- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 3 m à partir de la chaussée de la voie publique, sauf pour les bâtiments implantés dans l'alignement des bâtiments existants.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter ~~soit dans l'alignement des bâtiments existants soit~~ avec un retrait minimum de 3 m des voies publiques et emprises publiques.

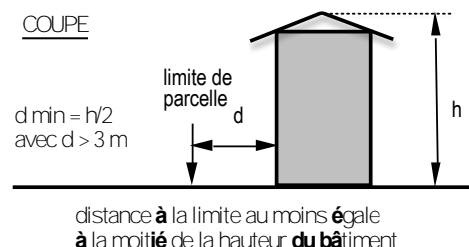
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des ~~prospects-règles, sous réserve du respect du Code Civil.~~

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à 1,5 mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article Ua 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

En secteur Ua1, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,35.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit n'excédant pas $R+2+C$.

En secteur Ua1, La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, avec un gabarit n'excédant pas $R+2$.

La hauteur est limitée à :

En zone Ua :

- o 13 m au faîtage

- o 9 m à l'égout du toit

- En zone Ua1 :

- o 12 m au faîtage

- o 9 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60% et 100%, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15%. Pour les annexes supérieures à 30 m² de surface de plancher, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m², la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et ne sont pas exigés pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- **soit d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale)** et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum
- **soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale**
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article Ua 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o 3 places de stationnement par logement.
 - o 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - o 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
 - o 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - o 1 place pour 20m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Article Ua 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- - les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- - les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- - les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

En outre les espaces libres comporteront obligatoirement un "bac" à chiens à destination des animaux de compagnie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ua 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ua 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 3 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m²~~ 100 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
 - o d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - o d'être sans effet à leur égard,
 - o de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - o d'être imposés par des considérations architecturales particulières,
 nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.
- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés au document graphique et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
 - o le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
 - o le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.~~

Toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m² de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher du nombre de logements créés~~ en logements locatifs sociaux.

Dans le secteur Ub1 et sur l'ensemble du tènement, 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée des constructions édifiées devra obligatoirement être destiné aux commerces ou aux bureaux.

Dans le secteur Ub2, une servitude pour logement locatif social est instaurée, conformément aux dispositions du document graphique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle
- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter ~~soit dans l'alignement de bâtiments existants soit~~ avec un retrait minimum de **4 m-5 m** par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques

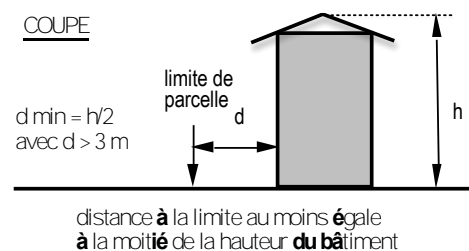
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à 1,5 mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Il est imposé un recul minimum de 6 m, à l'exception des annexes non habitables dont l'implantation est libre.

Article Ub 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,35.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 11 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur est limitée à :

- 10 m au faîtage

- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article Ub 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60% et 100%, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15%. Pour les annexes supérieures à 30 m² de surface de plancher, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

~~Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.~~

~~Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.~~

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m², la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et ne sont pas exigés pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- ~~soit d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale)~~ et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum ;
- ~~soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.~~
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article Ub 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :

- 3 places de stationnement par logement.
- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
 - 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - 1 place pour 20m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Article Ub 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- - les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- - les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- - les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

En outre les espaces libres comporteront obligatoirement un "bac" à chiens à destination des animaux de compagnie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ub 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article Ub 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 3 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m²~~ 100 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de

10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
 - o d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - o d'être sans effet à leur égard,
 - o de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - o d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés au document graphique et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.~~

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle
- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Article Uc 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques

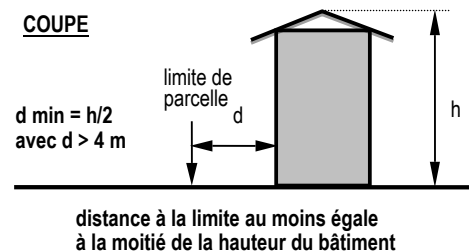
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à 1,5 mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Il est imposé un recul minimum de 6 m, à l'exception des annexes non habitables dont l'implantation est libre.

Article Uc 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur est limitée à :

- 9 m au faîtage

- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article Uc 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche. En outre, les toitures terrasses seront végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres (acrotère compris). Pour les annexes, les toitures terrasses ne seront pas obligatoirement végétalisées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 80%, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15%. Pour les annexes supérieures à 30 m² de surface de plancher, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m², la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- soit d'un grillage ~~ou d'un autre dispositif à claire-voie, (par exemple haie végétale)~~ et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum ;
- soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article Uc 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o 3 places de stationnement par logement.
 - o 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - o 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
 - o 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de

stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

- pour les constructions destinées au commerce :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Article Uc 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Uc 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article Uc 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2

Article Ue 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les ouvrages techniques nécessaires au service public, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.
- les équipements publics ainsi que les constructions ou occupations du sol, uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif.
- les logements de fonction (1 maximum par équipement public) dans la mesure où ils sont intégrés aux équipements publics ou constructions d'intérêt général ou collectif.
- les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.
- les clôtures à condition de respecter les prescriptions déterminées en article Ue 11.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de voies douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- - sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Article Ue 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : déboureur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

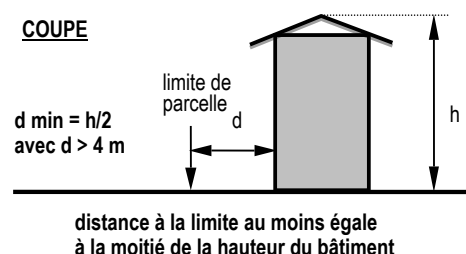
Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des ~~prospects-règles, sous réserve du respect du Code Civil.~~

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, ~~sous réserve du respect du Code Civil.~~

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au

terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article Ue 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 10.

Article Ue 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 11.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire-voie, (par exemple haie végétale) et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum ;
- soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Article Ue 12 : Stationnement des véhicules

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 12.

Article Ue 13 : Espaces libres et plantations

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ue 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ue 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ur 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ur2

Article Ur 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les ouvrages techniques nécessaires au service public, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.
- les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de l'autoroute
- les centres d'entretien nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.
- les installations nécessaires à la réalisation des travaux sur l'autoroute.
- les clôtures.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de voies douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ur 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Article Ur 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : déboureur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Article Ur 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

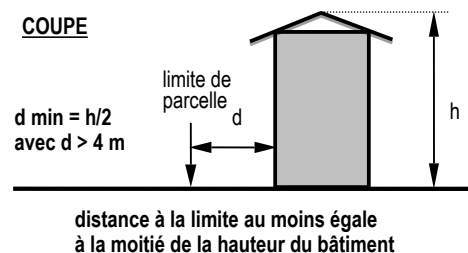
Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des **prospects-règles, sous réserve du respect du Code Civil.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article Ur 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, **sous réserve du respect du Code Civil.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article Ur 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article Ur 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article Ur 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article Ur 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades, boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures barbelées sont interdites.

Article Ur 12 : Stationnement des véhicules

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Article Ur 13 : Espaces libres et plantations

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ur 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ur 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ur 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les constructions sous réserve d'une part d'être destinées, dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum, à l'artisanat, à l'industrie, au commerce, aux bureaux, et d'autre part d'être raccordées aux réseaux publics.
- les clôtures, à condition de respecter les prescriptions déterminées en article Ux 11.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles).
- les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~— les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activités, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 100 m² de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m².~~

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- - sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, **dans la mesure du possible**, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article Ux 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Chaque industriel s'implantant dans la zone d'activités devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

Eaux pluviales

~~Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.~~

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. Les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires.~~

~~A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions doivent respecter un recul minimum de ~~4 m~~ 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines. **Cette règle s'applique également aux annexes.**

En cas de limites constituant une limite de la zone Ux : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.

~~Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et leur longueur 12 m.~~

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article non réglementé.

Article Ux 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est fixé à 0,50.

Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m y compris pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article Ux 11 : Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toitures

La teinte de la couverture des toits doit être de ton neutre et mat.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les matériaux devront être homogènes.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Façades

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une Déclaration Préalable auprès de la commune.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article Ux 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

Pour les logements de fonction, 2 places de stationnement sont exigées.

Article Ux 13 : Espaces libres et plantation

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devront être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ux 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ux 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

1. ZONE AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU 2.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La zone étant insuffisamment équipée, son occupation et/ou utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles AU 3 à AU 5

Sans objet.

Articles AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1,5 mètre minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites des propriétés voisines.

Articles AU 8 à AU 13

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14

Sans objet.

Articles AU 15 et AU 16

Sans objet.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 3 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m²~~ 100 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

Article AUB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les

conditions ci-après :

Dans les zones AUb, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - d'être sans effet à leur égard,
 - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - d'être imposés par des considérations architecturales particulières,
- nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés au document graphique et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.~~

La zone 1AUb constitue le secteur d'urbanisation future prioritaire qui sera ouvert à l'urbanisation avant les zones 2AUb et 3AUb.

La zone 2AUb constitue un secteur d'urbanisation future qui sera ouvert à l'urbanisation uniquement après l'aménagement de la zone 1AUb.

La zone 3AUb constitue un secteur d'urbanisation future qui sera ouvert à l'urbanisation uniquement après l'aménagement des zones 2AUb et 3AUb.

Dans les zones 1AUb, 2AUb et 3AUb, toute opération d'au moins 8 logements ou 800 m² de surface de plancher devra comporter au moins 20% ~~de la surface de plancher du nombre de~~ **logements créés** en logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 3 : Accès et voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans l'orientation d'aménagement de la zone AUb. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle
- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article AUb 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter soit dans l'alignement de bâtiments existants soit en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques

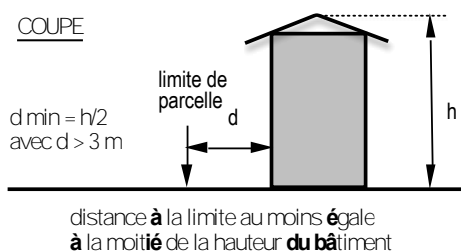
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie.

Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtiage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à 1,5 mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Il est imposé un recul minimum de 6 m, à l'exception des annexes non habitables dont l'implantation est libre.

Article AUb 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,35.

Article AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 11 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur est limitée à :

- 10 m au faîtage

- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article AUb 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60% et 100%, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15%. Pour les annexes supérieures à 30 m² de surface de plancher, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m², la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et ne sont pas exigés pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- **soit d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale)** et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum
- **soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale**
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article AUb 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o 3 places de stationnement par logement.
 - o 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - o 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
 - o 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - o 1 place pour 20m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
 - o le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Article Aub 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- - les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- - les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- - les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

En outre les espaces libres comporteront obligatoirement un "bac" à chiens à destination des animaux de compagnie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUb 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article AUb 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 3 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de ~~250 m²~~ 100 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

Article AUc 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones AUc, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
 - o d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - o d'être sans effet à leur égard,
 - o de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - o d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants repérés au document graphique et dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- deux annexes non habitables, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~Dans le cas de construction groupée ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de voie d'accès.~~

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 3 : Accès et voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux dessertes prévues dans les Orientations d'Aménagement. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- dans une opération d'ensemble desservant plusieurs logements, les voies nouvelles devront réserver sur au moins un côté de la voie, un espace dédié aux circulations des piétons d'au moins 1m40 dégagé de tout obstacle
- Les voies nouvelles et accès devront présenter des gabarits et des retournements adaptés aux véhicules de secours
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Article AUc 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel (bac de rétention ou autres) de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~— Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~— Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

~~En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

Article AUc 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques

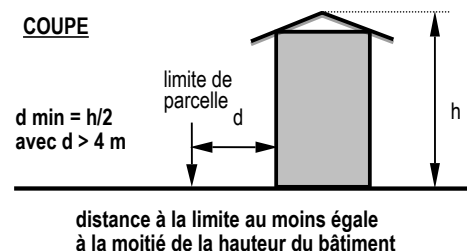
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie.

Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m *au faîtage* par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à 1,5 mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Il est imposé un recul minimum de 6 m, à l'exception des annexes non habitables dont l'implantation est libre.

Article AUc 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tous points de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur est limitée à :

- 11 m au faîtage

- 7 m à l'égout du toit

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article AUc 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'unité paysagère du secteur et qu'elles favorisent une bonne insertion de la construction dans son environnement proche. En outre, les toitures terrasses seront végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres (acrotère compris). Pour les annexes, les toitures terrasses ne seront pas obligatoirement végétalisées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 80%, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15%. Pour les annexes supérieures à 30 m² de surface de plancher, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

~~Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.~~

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m², la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- soit d'un grillage ~~ou d'un autre dispositif à claire-voie, (par exemple haie végétale)~~ et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum ;
- soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article AUc 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o 3 places de stationnement par logement.

- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
 - 1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
 - 1 place pour 35m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :
 - le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Article AUc 13 : Espaces libres, plantations et aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales

- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 50% d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUc 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article AUc 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2

Article AUe 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones AUe, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les ouvrages techniques nécessaires au service public, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.
- les équipements publics ainsi que les constructions ou occupations du sol, uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif.
- les logements de fonction (1 maximum par équipement public) dans la mesure où ils sont intégrés aux équipements publics ou constructions d'intérêt général ou collectif.
- les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.
- les clôtures à condition de respecter les prescriptions déterminées en article Ue 11.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de voies douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

De manière générale la zone AUe sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'ensemble des viabilités et réseaux seront réalisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- - sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Article AUe 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

Article AUe 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

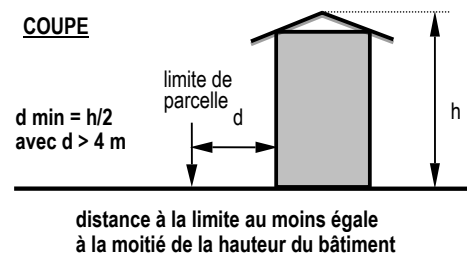
Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des **prospects-règles, sous réserve du respect du Code Civil.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, **sous réserve du respect du Code Civil.**

La construction annexe non habitable peut être édifiée jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que sa hauteur en limite n'excède pas 3,50 m *au faîtage* par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de ses façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article AUe 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 10.

Article AUe 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teints avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 11.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées :

- **soit d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire-voie, (par exemple haie végétale)** et pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum
- **soit d'une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale**
- Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale, sauf en cas de gêne ou de danger pour la sécurité des usagers

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Article AUe 12 : Stationnement des véhicules

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 12.

Article AUe 13 : Espaces libres et plantations

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUe 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AUe 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUha 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUh2

Article AUha 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les ouvrages techniques nécessaires au service public, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.
- les occupations et utilisations du sol uniquement destinées au service public et d'intérêt collectif concernant les activités hospitalières, sanitaires et sociales ainsi que les occupations complémentaires liées à cet usage. Le secteur **AUho** est destiné exclusivement à l'hébergement hôtelier.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de voies douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

De manière générale la zone **AUha** et le secteur **AUho** seront ouverts à l'urbanisation lorsque l'ensemble des viabilités et réseaux seront réalisés.

Les logements sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 80 m² de surface

de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 240 m².

Les constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Dans le secteur AUho

Dans ce secteur AUho, seules sont autorisées les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUha 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- - sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.
- Un seul accès sur la voie communale sera accepté pour l'aménagement de la future zone médico-sociale.

Dans le secteur AUho

l'accès aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration devra obligatoirement préserver la desserte des terrains environnants.

Article AUha 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

Article AUha 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

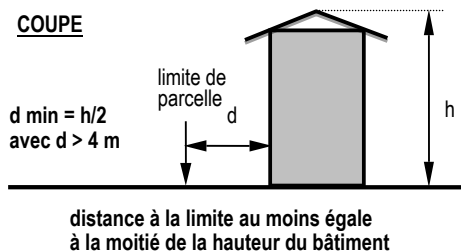
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la voie ou emprise publique qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à H/2 ou, au minimum à 5 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects **sous réserve du respect du Code Civil**.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article AUha 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, **sous réserve du respect du Code Civil.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article AUha 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article AUha 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est fixé à 0,50.

Article AUha 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m y compris pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Dans le secteur **AUho**, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 14,50 m.

Article AUha 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades présentant un linéaire de plus de 50 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, transparences, etc...

Les matériaux de façade utilisés devront être de type et d'aspect naturel : bois, béton poli dans les tonalités grises, béton lasuré, pierre, enduit pastel gris clair, verre ou matériaux similaires.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades, boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

De manière générale, sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les toitures devront présenter un aspect soigné au titre de la cinquième façade. Dans le cas où des éléments techniques sont prévus au dernier niveau, dit technique, ils devront être ordonnés et dissimulés par des structures translucides. Les matériaux de couverture pour les toits en pente doivent être en tuiles de la région ou en ardoises. L'emploi du cuivre, de l'inox plombé ou du zinc pourra être autorisé.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les teintes autorisées des couvertures sont : brune, couleur ardoise, gris ou couleur naturelle des matériaux métalliques autorisés. L'emploi de matériaux transparents (véranda ou autres) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 2,00 m, elles doivent être constituées par :

- des grilles ou grillages plastifiées, de mailles carrées, fixés sur des poteaux plastifiés et comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum, et masqués par des plantations en haies vives ;
- des éléments métalliques de section la plus fine possible, galvanisés ou inox, présentant un aspect de transparence ;
- des haies vives ;

Les clôtures barbelées sont interdites.

Article AUha 12 : Stationnement des véhicules

Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Le nombre de stationnements doit correspondre aux besoins recensés.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5 m.

Les aires de stationnement devront être fractionnées par tranche de 200 places maximum ; entre chaque tranche de stationnement, une coupure végétale d'une largeur minimum de 4m devra être prévue avec des plantations d'arbres à haute tige.

A l'intérieur des tranches de stationnement, un aménagement paysager devra comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements.

Un pourcentage de 30% des stationnements nécessaires devra être réalisé selon 3 possibilités : sous bâtiment, sous espaces publics, sous autre niveau de parking.

Pour la typologie en parkings superposés, la réalisation devra respecter un maximum de 2 niveaux de superposition aérienne et utiliser au mieux la pente du terrain naturel pour réduire les pentes d'accès.

En cas d'extension de stationnements à posteriori, ils devront obligatoirement être tous réalisés conformément au type superposé. En outre, une aire de stationnement spécifique devra être implantée à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment d'accueil, pour les transports en commun, pour les taxis, pour les personnes à mobilité réduite et pour les véhicules sanitaires ; des abris devront être prévus pour l'attente ou la dépose des usagers.

Dans le secteur AUho

Dans ce secteur il est prévu au minimum 1 place de stationnement par unité d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de restaurant.

Article AUha 13 : Espaces libres et plantations

Toutes les surfaces non utilisées pour le bâti, les stationnements et les dessertes, devront être obligatoirement paysagées ; un plan des aménagements comportant le détail des plantations devra être joint à la demande de permis de construire ; par principe, toute plantation détruite devra être replantée.

Les limites périphériques du site devront être prévégétalisées sur une largeur minimum de 4 m en utilisant les plantations existantes et en complétant avec des plantations nouvelles de haute tige, diversifiées, de type essences locales et d'entretien facile ; cette haie végétale continue pourra présenter des aérations ponctuelles permettant des vues intéressantes sur les bâtiments en fonction des vues perspectives paysagères les plus valorisantes.

La limite périphérique au sud-ouest en séparation avec la centrale d'enrobée existante devra être particulièrement bien fournie avec des plantations à haute tige pour former un bon écran végétal sur un merlon de terre végétale et l'ensemble du site pour ses parties non utilisées par les bâtiments, les voiries et les stationnements.

La trame végétale existante à l'intérieur de l'emprise foncière devra être conservée et complétée (avec les mêmes caractéristiques que les limites périphériques) en s'adaptant si nécessaire et de manière exceptionnelle à l'organisation fonctionnelle des occupations du sol comme les dessertes ; dans le cas d'adaptation, les surfaces de plantations supprimées seront remplacées à surface équivalente pour compléter la trame végétale.

Le réseau hydraulique devra être préservé et valorisé par exemple avec des accompagnements de cheminements piétonniers ; en cas de franchissements par des liaisons nécessaires au projet autorisé, ceux-ci devront être réalisés en aérien de type passerelle, pont ou galerie (ouverte ou fermée) ; aucun franchissement par des éléments bâti ou par des remblais ne pourra être autorisé.

Les espaces en limite de la zone d'activités médico-sociales font l'objet de traitements paysagers spécifiques :

Les marges de reculs de 4 m par rapport au futur rond-point RD903/A40, l'extrémité sud-ouest de la bretelle autoroutière ainsi que le long de la voie communale seront engazonnées.

Les installations et bassins de rétention des eaux pluviales pourront s'implanter dans les marges de reculs s'ils garantissent une bonne intégration paysagère.

La frange Nord en limite du hameau de Borings sera traitée sous forme d'espace tampon entre la zone d'activité et le hameau et présentera un ensemble de plantations discontinues formé de petits bosquets et/ou d'arbres fruitiers semblables à ceux existants à proximité du hameau.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUha 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUha 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AUha 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

Article AUx 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappels

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux, et d'autre part d'être raccordées aux réseaux publics.
- les clôtures, à condition de respecter les prescriptions déterminées en article AUx 11.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles).
- les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

~~— les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activités, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 100 m² de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m².~~

De manière générale la zone AUx sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'ensemble des viabilités et réseaux seront réalisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie la moins dangereuse pourra être imposée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- - sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, **dans la mesure du possible**, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article AUx 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Chaque industriel s'implantant dans les zones AUx devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. Les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires.~~

~~A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

~~Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.~~

~~Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.~~

~~Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.~~

Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

Article AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à 1,5 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Article AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions doivent respecter un recul minimum de ~~4 m~~ 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines. **Cette règle s'applique également aux annexes**

En cas de limites constituant une limite de la zone Ux : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Cette règle s'applique également aux annexes.

~~Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et leur longueur 12 m.~~

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Article AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article non réglementé.

Article AUx 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est fixé à 0,50.

Article AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m y compris pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article AUx 11 : Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toitures

La teinte de la couverture des toits doit être de ton neutre et mat.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les matériaux devront être homogènes.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise.

Façades

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une Déclaration Préalable auprès de la commune.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article AUx 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

Pour les logements de fonction, 2 places de stationnement sont exigées.

Article AUx 13 : Espaces libres et plantation

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUx 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AUx 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. ZONE A AVEC SECTEURS AP ET AGV

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt, exceptées celles prévues à l'article A 2 ;
- les aménagements visés au Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation ;
- toute autre occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation qui ne figure pas à l'article A2 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les carrières ;
- les dépôts de matériaux de toute nature sauf ceux directement liés aux exploitations agricoles.

En secteur Ap

Pour des raisons de sauvegarde des paysages, toute construction agricole ou d'exploitation forestière ou boxes à chevaux sont strictement interdits, annexes comprises.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par l'importance de l'exploitation ;
- les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate ;
- les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de

l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;

- les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- en cas de construction à usage d'habitation, un seul local de surveillance par exploitation de 40 m² maximum de surface de plancher pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation ;
- les éoliennes et les antennes de radiotéléphonie à condition d'être implantées à 500 m minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tout véhicule, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
- Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

~~Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

- Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent avoir au maximum :

- o Deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;

- o Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré ;

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit se situer à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation.

- Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Dans le secteur Agv :

Ce secteur est strictement destiné à l'accueil des gens du voyage.

Bâtiments existants

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs agricoles identifiés pour leur intérêt écologique, sont interdits :

- les serres démontables
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage

Sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie de NANGY.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. Le dispositif de traitement (bac de rétention ou autres) sera adapté aux aménagements projetés. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs agricoles identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publiques soit à 1,5 mètre minimum des emprises et des voies publiques.

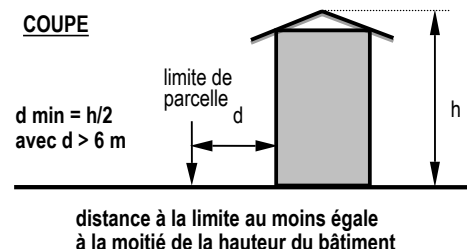
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. **sous réserve du respect du Code Civil.**

Pour le secteur **Agv**, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies publiques et emprises publiques

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure 6 m.



Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 8 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, **sous réserve du respect du Code Civil.**

Pour le secteur **Agv** les constructions peuvent être édifiées en limite des propriétés voisines à condition d'être accolées à un bâtiment voisin de hauteur et de gabarit sensiblement similaire.

Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative des propriétés voisines, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Implantation libre.

Article A 9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

En secteur **Agv**, le CES est limité à 0,30.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 9

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

En secteur **Agv**, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, la hauteur maximale sera celle du bâti avoisinant ou de 9 m (règles du secteur **Agv**) s'il n'y a aucun bâti avoisinant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole. Les murs bahuts sont strictement interdits. Elles sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY.

L'extension des bâtiments d'habitation existants devra respecter les prescriptions de l'article Uc 11

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations autorisées, il est demandé 3 places par logement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être précisés sur le plan de masse faisant l'objet du dossier de demande de permis de construire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. ZONE N AVEC SECTEURS NS, NL ET NLM

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Nlm (naturel loisirs mécaniques)

Dans ce secteur seules sont autorisées et de manière ponctuelle, les manifestations de sports mécaniques sur le circuit existant. Les travaux légers autorisés concernent uniquement ceux nécessaires à l'homologation du circuit et à la sécurité des lieux durant l'organisation des manifestations dans le strict périmètre du secteur Nlm.

Dans le secteur Ns (naturel sensible)

Sont interdites :

- tout remblai et tout drainage des zones humides
- toute intervention susceptible de détruire ou modifier les habitats naturels et la composition des espèces animales et végétales répertoriées ;
- toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant notamment celle liée à l'entretien des boisements de l'Arve

En outre, sont interdites en zone N toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif : en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

Parmi les occupations et utilisations du sol sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Dans l'ensemble de la zone N :

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier ;
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site ;
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels ;
- les aires de stationnement, ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et dans la limite de 100 m² ;
- les éoliennes et les antennes de radiotéléphonie, à condition d'être implantées à 500 m minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments à usage d'habitation ;
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti ;
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation
- Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité des milieux naturels et des paysages du site.
- Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité des milieux naturels et des paysages du site.

~~Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension et de la création d'annexes non habitables dès lors que cette extension ainsi que les annexes, proches du bâtiment principal, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

- Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent avoir au maximum :

- o Deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4m ;
- o Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré

Ces annexes et piscine devront soit être accolées au bâtiment principal, soit se situer à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation.

- Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires

En secteur NI (loisirs)

Dans ce secteur, seuls sont autorisés les légers aménagements liés à l'implantation de l'aire de stationnement au départ des chemins de promenade le long de l'Arve.

En secteur Ns

Seuls sont admis :

- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

Dans les secteurs naturels identifiés pour leur intérêt écologique, sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés sont soumis à déclaration préalable en Mairie de NANGY.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

Néant.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau

public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

Eaux pluviales

Il conviendra de se reporter aux annexes du PLU, où les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux pluviales applicable au territoire communal seront respectées.

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.~~

Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs naturels identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publiques soit à 1,5 mètre minimum des emprises et des voies publiques.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7

Article N 8

Sans objet.

Article N 9

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 9

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent en aucun cas par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades, boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les clôtures sont soumises au dépôt d'une Déclaration Préalable en mairie de NANGY.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants on se rapportera aux règles de l'article 11 de la zone Uc.

Les équipements liés aux énergies solaires sont autorisés à condition d'être : soit intégrés à la toiture ; soit posés parallèlement à la pente du toit avec un dépassement de maximum de 15 cm du plan du toit. Dans les deux cas, ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants il est demandé 3 places de stationnement par logement.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé.