

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

Il s'agit d'une zone peu ou non desservie par les divers équipements (voirie, eau, assainissement...). Toutefois, les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

Cette zone 1AUY est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'activités.

Rappels

- ✎ Les démolitions, situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, à l'inscription de la Rotonde, sont soumises au permis de démolir.

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

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition :

- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie
 - . les réseaux FT, télécommunication et vidéo.

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au bâtiment principal à usage d'activités.
- Les aires de stockage et dépôts, dans la mesure où ils sont liés et nécessaires à l'activité présente sur la zone.

- Les constructions d'équipements collectifs, dans la mesure où leur présence contribue au bon fonctionnement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

1.2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de 2 garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

1.3. Les accès nouveaux à la route d'Oncourt et à la RN 57 sont interdits.

2. VOIRIE

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux Usées

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

4.2.1.2. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.3. Après délivrance d'une autorisation de branchement à l'égout, le raccordement au réseau public d'assainissement se fera, sur la partie privative, au moyen de réseaux séparatifs (eaux pluviales et eaux usées) jusqu'en limite du domaine privé / domaine public. Ensuite le branchement se fera :

- ↳ soit en séparatif si le réseau public est lui-même en séparatif,
- ↳ soit en unitaire si le réseau public est lui-même en unitaire.

4.2.2. Eaux Pluviales

4.2.2.1.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales de son unité foncière (système de puisard, noue ou bassin).

Dans le cas d'extension, le système de gestion des eaux pluviales devra prendre en compte l'ensemble du bâtiment existant si cela est techniquement réalisable.

4.3. ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

4.3.1. Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

ARTICLE 1AUY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

6.2. En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. L'article 1 AUY6 ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul. Toutefois, la façade des transformateurs électriques respectera un recul de 1 mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

7.2. Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours

d'eau.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales de forêt.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.6. L'article 1AUY7 ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1. A l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ne peut excéder, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques (cheminées,...) :
↳ 15 mètres.

10.2. L'article 1AUY10 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les bâtiments doivent être de volumétrie simple, avoir des proportions harmonieuses, afin de créer dans la zone des ensembles cohérents.

11.2. Dans le cas de bac acier, on aura un jeu significatif d'horizontales et de verticales.

11.3. Aspect des façades et revêtements :

11.3.1. Les façades des constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne intégration. Toutes les façades de

l'installation, visibles ou non des espaces publics, devront être traités avec soin. L'emploi de jeux de tons dans les bardages ou enduits est vivement conseillé.

11.3.2. Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites sont interdits.

11.3.3. Les façades éclairées la nuit le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

11.4. Toitures :

11.4.1. Les nouveaux bâtiments devront adopter des toitures aériennes (éléments de structure apparents et permettant une visibilité de part en part du bâtiment) et/ou présenter un jeu manifeste de volume.

11.4.2. Les couvertures en étanchéité auto-protégées, de couleur sombre, sont autorisées.

11.5. Abords des bâtiments :

11.5.1. Les bâtiments annexes et extensions devront être en cohérence avec l'architecture, les matériaux, les tons des constructions existantes.

11.5.2. Pour les unités foncières bordant la RN 57, les aires de stockage et dépôts devront être implantés latéralement aux bâtiments.

11.5.3. Les aires de stockage ou dépôts seront masqués par une clôture opaque et/ou une haie vive.

11.6. Clôtures sur rues :

11.6.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires ; néanmoins, les entrées de parcelles devront intégrer la sécurisation des coffrets avec un aménagement proportionnés (arceaux, murets...)

11.6.2. Une continuité de forme et de tons devra être respectée dans le traitement des clôtures.

11.6.3. A l'exception des clôtures masquant une aire de stockage ou un dépôt, les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit par des haies vives à feuillage permanent
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut,

11.6.4. La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2,50 m.

11.6.5. A l'exception des clôtures d'entrée de parcelle mentionnées à l'alinéa 1, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

11.6.6. La transparence de la clôture sera exigée, notamment aux carrefours et angles de rues de telle sorte que la clôture ne crée pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

L'article 1AUY11 ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUY 12 – STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. Il sera aménagé au minimum une place de stationnement par salarié.

12.3. Lorsque le projet intègre des surfaces de vente, il sera aménagé deux emplacements de stationnement pour 100 m² de surface accessible au public.

12.4. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

12.5. La gestion de l'attente logistique des véhicules (camions...) devra être assurée en dehors de l'espace public.

12.6. Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier.

12.7. Stationnement sécurisé des vélos et recharge pour véhicules électriques – critères techniques de l'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos:

| Usage de l'immeuble | Caractéristiques minimales de l'espace |
|-----------------------------|--|
| Habitation | - 0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m ² par logement dans les autres cas - En tout cas : espace d'une superficie minimale de 3m ² |
| Bureau | 1,5 % de la surface de plancher |
| Industriel ou tertiaire | Nombre de places de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage) |
| Accueil d'un service public | Nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage) |

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique

| Usage de l'immeuble | Capacité du parc de stationnement | Taux d'équipement |
|---|-----------------------------------|-------------------|
| Habitation | ≤ 40 places | 50 % |
| | > 40 places | 75 % |
| Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés) | ≤ 40 places | 10 % |
| | > 40 places | 20 % |
| Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers) | ≤ 40 places | 10 % |
| | > 40 places | 20 % |
| Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle) | ≤ 40 places | 5 % |
| | > 40 places | 10 % |

ARTICLE 1AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Une surface représentant au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.2. Les espaces libres doivent impérativement faire l'objet de dispositions paysagères.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4. Une bande, d'une largeur de deux mètres au moins sera plantée de végétaux bas et

florifères.

13.5. Les haies utilisées comme clôtures sur rue doivent avoir un feuillage permanent et une hauteur maximale de 2,50 mètres.

| |
|---|
| SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE 1AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

| |
|--|
| SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT |
|--|

ARTICLE 1AUY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUY 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

L'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication (NTIC : fibre optique, 4G,...) devra être prévue entre la voie et la construction, selon les normes techniques en vigueur.