

# CHAPITRE V

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est destinée aux activités industrielles et commerciales. Elle couvre la zone du Champy en limite de Varangéville ainsi que la ZAC de la Croisette et le site dit des anciens Entrepôts Pétroliers de Nancy (EPN) situés en entrée de ville. La zone UX comprend deux sous-secteurs UXi et UXc. Le sous-secteur UXi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « *Protection* » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ». Le sous-secteur UXc correspond à la zone des Portes de Saint-Nicolas, destinée à l'implantation d'activités de type commercial

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXi et UXc.

- Les constructions à usage commercial,

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières.
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.

En outre dans le secteur UXi :

- Les hébergements hôteliers,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les niveaux enterrés,

Dans le secteur UXc :

- Les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,

#### **Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et dans la limite de 10 % de la superficie totale de l'unité foncière et d'une hauteur maximum de 2, 50 mètres.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1 - Accès :**

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

Les caractéristiques des accès seront fixées en fonction de la nature du trafic induit par la construction projetée, et l'importance et la nature du trafic circulant sur la voie d'accueil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès des riverains sur les routes nationales, départementales et les chemins communaux sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Leurs caractéristiques seront proportionnées à la taille et la nature de la construction ainsi qu'au trafic induit par celle-ci.

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

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

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

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

##### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2 - Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

##### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

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

Pas de prescription.

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.2 - Toutefois, en ce qui concerne les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle pourra ne pas être appliquée dans les cas de transformations, extensions, ou adjonctions de faible ampleur n'aggravant pas la dérogation à la règle précédente, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

7.1 - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

7.2. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 4 mètres.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU.

7.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

### **Article UX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1 - Hauteur relative :**

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

Au-delà de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

##### **10.1.1 - Face à l'alignement :**

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

##### **10.1.2 - Par rapport aux limites séparatives :**

La hauteur relative de tout point de la construction par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq 2L$ .

#### **10.2 - Hauteur absolue :**

10.2.1 - La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 18 mètres au faitage.

10.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas lorsque, après destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même hauteur, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de 2 ans suivant la date du sinistre.

10.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables de faibles emprises tels que souches de cheminée, locaux techniques...

## **Article UX 11 : Aspect extérieur**

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

11.2 - Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Aucun matériau tel que brique alvéolaire agglomérée ... destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.3 - Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Les dépôts seront en outre masqués par des haies en feuillage persistant.

11.4 - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures de treillis métalliques seront doublées par des éléments végétaux persistants.

11.5 - La réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

## **Article UX 12 : Stationnement**

### **12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

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

### **12.2. - Normes générales :**

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :**

1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLES DE SPECTACLES, CINEMAS) :**

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

- . Pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER(surface de vente et entrepôts).
- . 2 emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité (stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle).

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

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

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques,

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

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

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

13.2 - Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.3 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

13.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de 1 000 m<sup>2</sup>. De plus, lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.5 - Les échappées visuelles trop importantes sur les masses construites seront interrompues partiellement par des écrans boisés.

**Article UX 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Pas de prescriptions.

**Article UX 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

**Article UX 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.