

**MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMMERCY**

RÈGLEMENT (Extrait 1 AUX)



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et commerciales.

La zone comprend un secteur 1AUX.m où des hauteurs supérieures au reste de la zone sont autorisées.

Cette zone est située en zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Meuse. Celle-ci renvoie au règlement Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Meuse annexé au dossier.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Rappel :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de situation d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (article L 421-5 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U. :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 4411 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.L.U. en application du 7° de l'article L 123-1 (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

3. Zones de bruit :

- Application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002

Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à l'abri de jardin.

1.2 Les lotissements à usage d'habitation.

1.3 Les installations classées :

- les carrières.

1.4 Camping et stationnement de caravanes:

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées.

1.5 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules.

Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des travaux d'infrastructure sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la zone,
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.

2.2 Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2.3 Les constructions destinées:

- à l'habitation et ses dépendances à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) qui ne sont pas interdits à l'article 1AUX 1. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

2.4 Les lotissements à condition qu'ils correspondent à une destination citée ci-dessus.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 Les installations classées soumises à déclaration, **enregistrement** ou à autorisation (**IED ou non**) sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère résidentiel de la zone **lorsque le projet est proche d'une zone habitée**.

2.7 Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone,
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient réalisés dans un bâtiment clos et couvert spécialement aménagé à cet effet.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUX 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2 Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

3.2 Voirie

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les chaussées devront permettre le croisement des véhicules à remorque. Leur emprise ne pourra être inférieure à 9 mètres.

3.2.3 Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau de distribution d'eau potable sous pression propre à la zone.

4.2 Assainissement

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié) et les conduisant :

- soit au réseau public d'assainissement (lorsque celui-ci existe) à condition que la nature et l'état des effluents le permettent,
- soit à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation sanitaire en vigueur après accord du service gestionnaire et dans les conditions définies par ces derniers.

4.2.2 *Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.*

4.3 Eaux pluviales

4.3.1 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire soit directement, soit après stockage préalable sous condition d'acceptation de l'autorité municipale.

4.3.2 *En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.*

Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés, à l'exception des voies privées situées à l'intérieur des parcelles sous réserve des prescriptions ci-dessous.

6.2 Toutefois, pourront être implantées dans cette marge de reculement, les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations.

6.3 Une construction ne pourra pas être implantée à moins de 25 m de la RD 964 et 20 mètres par rapport à la RD 958.

6.4 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que certains ouvrages techniques privés de type transformateurs électriques, ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toute construction, installation industrielle, artisanale, commerciale ou dépôt doit être implanté en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

8.2 Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 1AUX 7 et 1AUX 8 du présent chapitre.

10.2 La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres à l'égout de toiture

10.3 Dans le secteur 1AUX.m, la hauteur maximum des constructions sera de 20 mètres à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

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

11.2 *Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale en rapport avec les constructions existantes. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts*
En ce qui concerne les couleurs des constructions, il faut se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie.

11.3 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

11.4 *La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments dans une ligne de produits retenue par la commune pour l'aménagement de la zone.*
Les panneaux à caractère publicitaire sont interdits. Seule est autorisée l'enseigne commerciale ou la marque de l'industrie établie sur le lot et sur les bâtiments afin de ne pas dénaturer l'environnement de la zone.

Article 1AUX 12 : Stationnement des véhicules

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

Article 1AUX 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

Les établissements recevant du public ont la possibilité d'aménager une vue sur la vallée ou les paysages alentours.

Le long de la Route départementale 964, une haie végétale de type champêtre et peu dense au port libre sera plantée et accompagnera une clôture grillagée implantée à l'arrière ou fera elle-même office de clôture.

La haie existante le long de la RD 958 doit être maintenue sur une épaisseur suffisante.

13.2 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Elles seront le plus perméable possible et suivront les principes de plantation suivants : port libre, haies ou bosquets champêtres discontinus.

Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.3 *La végétalisation de la zone se fera par la plantation de bosquets et/ou haies végétales de type champêtre au port libre implantés de manière discontinue composés d'essences à la fois arbustives et arborées et principalement de feuillus.*

Liste indicative pour les haies et bosquets : Bouleau, Pins (avec parcimonie), Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller

sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

13.4 Les espaces végétalisés pourront être également utilisés pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescription.

SECTION IV

OBLIGATIONS LIEES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET AUX RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 1AUX 15 : Obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 1AUX 16 : Obligations imposées aux constructions travaux installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.