

ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir **principalement** des aménagements liés au tourisme et aux loisirs.

Les constructions sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et au respect d'un schéma global d'aménagement.

Cette zone comprend la zone 1AUL proprement dite et deux secteurs :

- un **secteur 1AUL.i** soumis au risque "inondation" dans lequel s'applique le règlement du PPRi de la Meurthe,
- un **secteur 1AUL.ia** soumis au risque "inondation" dans lequel s'applique le règlement du PPRi de la Meurthe et où l'exploitation des gravières est autorisée sous conditions.

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions sont également subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et au respect d'un schéma global d'aménagement.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble de la zone 1AUL, en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998 annexé au dossier de P.L.U.

Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 59, la RN 415, la RN 420 et la voie communale, sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs 1AULi et AULia:

1. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial,

- Industriel non destinées à l'exploitation de gravières.
2. Les abris de jardin.
 3. Les caravanes isolées et toutes installations du même type placées sur pilotis ou cales.
 4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou usagers susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les garages collectifs de caravanes.
 5. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, matériaux de construction ...).

II - Sont interdits également, excepté dans le secteur 1AUL.ia :

1. Les constructions à usage industriel destinées à l'exploitation de gravières.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

III – Dans les secteurs 1AUL.i et 1AUL ia, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs 1AUL i, 1AUL ia et sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions envisagées dans la zone bordant la RN 59 (voie de contournement) devront respecter les dispositions développées dans l'étude entrée de ville et dans l'annexe 1 au présent règlement.
2. Toute construction et installation liée à des activités de sports, de loisirs, de détente, de tourisme ou nécessaires à leur fonctionnement.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements et services sur la zone.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à la création de plan d'eau de loisirs.
5. L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U., y compris la construction d'annexes isolées mais situées sur la même unité foncière que la construction principale.
6. Le changement de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article 1AUL 1.
7. Les établissements classés liés au stockage du bois par aspersion, les bâtiments et les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.

II - Sont en outre admis sous conditions dans le secteur 1AUL.ia :

Les installations classées suivantes : l'exploitation de gravières, uniquement dans le cadre du renouvellement de droits existants et sous réserve que les nouveaux projets d'extraction soient compatibles avec les projets d'aménagements ultérieurs tels qu'ils seront définis à l'issue des études de détail et avec le règlement du PPRi approuvé de la Meurthe.

III – Dans les secteurs 1AULi et 1AUL ia, sont admises les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UL sous réserve de l'application du règlement du PPRi de la Meurthe.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou obtenu par l'application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, par branchement sur le réseau collectif de distribution.

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau collectif n'est pas établi ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif et respecter le Règlement du Service Municipal d'Assainissement Non Collectif.

2. Eaux pluviales

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sinon, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement de ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 59,
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

2. Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies sera exigé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance minimum entre ces bâtiments soit au moins égale à 4 mètres et ce, de tout point du bâtiment, à moins que les bâtiments ne soient reliés par des éléments de liaison architecturés.

ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Les annexes auront une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 1AUL 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

2. Les couleurs vives seront limitées aux éléments de petite taille.

3. Les clôtures sur rue ne devront pas être à dominante minérale et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives dont la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre, doublées ou non d'un grillage.

- Soit par un mur-bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur du mur-bahut ne peut excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'une superficie de 25 m² par emplacement.

ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.