
TITRE 2

**DISPOSITIONS COMMUNES
À L'ENSEMBLE DES ZONES**

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les abris de jardins, dans les zones autorisées, à raison d'un abri par unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale des volumes, y compris si ceux-ci dérogent aux règles édictées dans le présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent. En revanche cette disposition est applicable dans les espaces soumis à des risques et nuisances qui créent des contraintes sur l'occupation et l'utilisation du sol et peuvent engendrer une inconstructibilité. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et /ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :

- à la sécurité ;
- à la défense nationale ;
- aux différents réseaux ;
- à la voirie ;
- aux voies ferrées ;
- au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
- au stockage et à la distribution d'énergie ;
- au fonctionnement des technologies de la communication.

concourant aux missions de services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations autorisées dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris à l'intérieur des marges de recul par rapport aux berges.

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLUi-H, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Sur les terrains cultivés ou non bâtis à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au plan, ne sont autorisées que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – ARTICLE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 4 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé pour future voirie, espace public), que ces voies soient de statut public ou privé.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Certaines voies et infrastructures font l'objet de mesures spécifiques :

Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de :

- 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire ;
- 10 mètres par rapport aux rails le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

Voies routières

En dehors des espaces urbanisés des communes et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, listées ci-après ;
- de 21 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Liste des autres routes classées routes à grande circulation :

Route	Route début de section	Commune début de section	Route fin de section	Commune fin de section
D914	Limite communale	LUNEVILLE	D400	LUNEVILLE
D914	D9	XERMAMENIL	Limite communale	XERMAMENIL
D148	Extrémité	MONCEL-LES-LUNEVILLE	Limite communale	FRAIMBOIS / GERBEVILLER
D31	D914	LUNEVILLE	Rue de la Marquise du Chatelet	LUNEVILLE
D31	D400	LUNEVILLE	D914	LUNEVILLE
D31A	D590	LUNEVILLE	Rue Girardet	LUNEVILLE
D400	D590	LUNEVILLE	Limite communale	BENAMENIL / FREMENIL
D400	D914	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
D590	D400	LUNEVILLE	N59	MONCEL-LES-LUNEVILLE
D9	D914	XERMAMENIL	D570	LAMATH / MEHONCOURT
D914	D31	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
Rue de la Marquise du Chatelet	D31A	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
VC Rue Girardet	Rue Marquise du Châtelet	LUNEVILLE	Rue Rivolet	LUNEVILLE

Source : décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

Cas des piscines

Dans les zones où elles sont autorisées, les piscines s'implantent obligatoirement :

- -avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques pour celles dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés mais inférieure à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- -avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

Le recul est calculé depuis les margelles entourant le bassin.

Dans le cas des unités foncières bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, une implantation libre est permise à l'arrière de la construction principale.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

Cas des piscines

Dans les zones où le règlement les autorise, les piscines s'implantent obligatoirement :

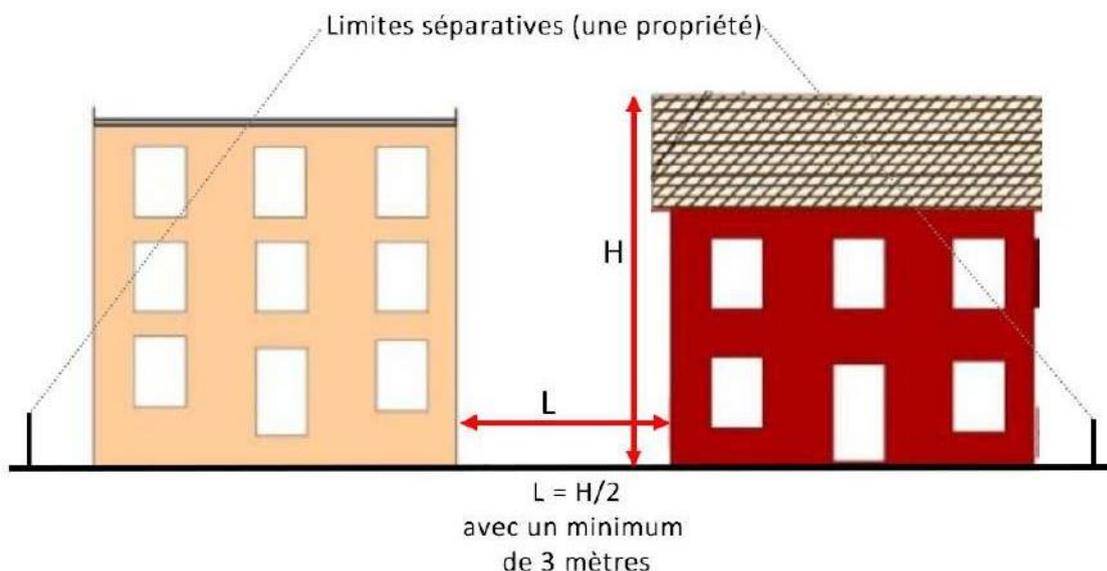
- avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives pour celles dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés mais inférieure à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre

Le recul est calculé depuis les margelles entourant le bassin.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UC, UE, UXa, UXb, UXc, UXd, Nae, Nca, Ng, Nx, Ni et Nv.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point, une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardin.



4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Une hauteur différente est autorisée pour les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clocher, château d'eau, pylônes, ...), qui compte tenu de leur nature, nécessitent une hauteur supérieure à celle fixée par les dispositions applicables dans les différentes zones.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAIADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Facades

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

Percements

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

Toitures

Lorsqu'ils sont autorisés, les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques :

- ne nuisent pas à la composition et la cohérence des toitures ;
- sont regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit, afin d'éviter le mitage.

Se reporter également aux dispositions applicables dans les différentes zones.

5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Sur les limites séparatives du domaine public ou des voies privées

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Dans le cas de mise en œuvre de grille, grillage, barreaudages, etc., les clôtures doivent comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.

Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte de la topographie du sol, pour des raisons impératives de sécurité ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, conteneurs, etc.).

Dans les zones soumises au risque inondation

Dans les zones identifiées dans le règlement graphique comme « Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature », les clôtures ne doivent pas perturber l'écoulement des eaux.

À Lunéville et à Jolivet, elles doivent se conformer aux prescriptions techniques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vezouze.

Les dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune

L'annexe n°1 au règlement d'urbanisme comporte la réglementation propre à chaque commune concernant les clôtures sur les limites séparatives du domaine public, des voies privées ou des terrains privés : la hauteur maximale, les caractéristiques et interdictions éventuelles et les préconisations spécifiques.

5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique et les normes en vigueur en matière de réduction des consommations d'énergies.

En outre, les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 70 m² de surface de plancher doivent mettre en œuvre, sur la construction ou sur son unité foncière, l'utilisation de panneaux photovoltaïques ou de toute autre source d'énergie renouvelable permettant de couvrir les besoins minimums d'autoconsommation électrique de la construction (bruit de fond électrique).

En cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques, une surface minimale de 1,50 m² de panneaux pour 100 m² de surface de plancher doit être mise en œuvre.

La surface de panneaux photovoltaïques exigible est arrondie à la première décimale multiple de cinq la plus proche (5 ou 0). Lorsque la seconde décimale est égale à 5, le résultat est arrondi à la première décimale multiple de 5 inférieure.

Exemples de calcul :

Pour une surface de plancher de 75 m², la surface de panneaux de 1,13 m² est arrondie à 1,00 m².

Pour une surface de plancher de 103 m², la surface de panneaux de 1,55 m² est arrondie à 1,50 m².

Pour une surface de plancher de 120 m², la surface de panneaux de 1,80 m² est arrondie à 2,00 m².

Toute impossibilité de réalisation doit être justifiée au regard d'impératifs techniques, architecturaux, patrimoniaux ou réglementaires.

5.5- PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article R*421-17 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement sont soumis à une déclaration préalable.

En application de l'article R*421-28 du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du même code pour des motifs d'ordre culture, architectural et repérés au règlement graphique :

- leur démolition doit être soumise à un permis de démolir et doit n'être autorisée qu'exceptionnellement, lorsque leur état de vétusté ou des impératifs la sécurité ou de salubrité publique le justifient ;
- les travaux non soumis à un permis de construire doivent être soumis à une déclaration préalable et autorisés que s'ils sont conçus dans le sens du maintien et de la mise en valeur de ces éléments par la préservation de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques.

Sont notamment admis, les travaux :

- permettant l'adaptation des constructions existantes aux modes de vie contemporains ;
- contribuant à l'amélioration de leur performance énergétique et environnementale ;
- rendus nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité publique.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et la mise en valeur des éléments repérés au règlement graphique :

- Toute modification de façade doit incorporer et laisser apparents les éléments architecturaux existants (encadrements des baies, oculus, linteaux, pierres sculptées, niches, clés de voutes, etc.). Les nouveaux percements sont autorisés à condition de respecter la composition de la façade et de préserver son unité architecturale ;
- Les encadrements des portes de grange ou des portes charretières doivent être préservés et rester apparents. Dans le cas d'une réduction de l'ouvrant, une imposte doit être prévue afin de préserver l'aspect originel de la porte ; l'aspect « lame verticale » doit également être maintenu sur l'ensemble du dispositif ;
- Les murs et murets doivent être maintenus avec la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures. Leur restauration doit se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Le déplacement des éléments pouvant l'être (statues, calvaires, bassins, etc.) est autorisé à condition que l'élément soit maintenu sur le domaine public ou en limite de celui-ci.

Ces éléments figurent dans l'annexe n°3 au règlement « patrimoine protégé » et sont identifiés au règlement graphique par les figurés suivants :



Éléments ponctuels



Éléments linéaires



Éléments surfaciques

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Se reporter également aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Les plantations sont d'essences locales variées et évitent les espèces invasives ainsi que les espèces fortement allergènes.

Liste indicative d'essences locales :

Arbres	Arbustes	Lianes, plantes vivaces
Alisier blanc	Bourdaïne	Aconit napel, Casque de Jupiter
Bouleau verruqueux	Callune	Ancolie commune
Cerisier à grappes	Églantier	Houblon
Érable champêtre	Fusain d'Europe	Lamier jaune
Frêne commun	Groseillier à maquereau	Grande aunée
Poirier sauvage	Myrtille	Corydale creuse
Sorbier des oiseleurs	Néflier	Ficaire fausse-renoncule
Sorbier domestique / cormier	Nerprun purgatif	Luzule printanière
	Noisetier	Luzule des bois
	Sureau noir	Primevère élevée
	Troène commun	
	Viorne mancienne	
	Épine-vinette	
	Cornouiller sanguin	
	Érable plane	
	Érable sycomore	
	Framboisier	
	Pommier sauvage	
	Prunellier, Épine noire	

Source : *Les Parcs naturels régionaux de la Lorraine, des Ballons des Vosges et des Vosges du Nord, Guide pratique, Fleurs, arbres et arbustes du Nord-Est de la France – Tome 1 : choisir les plantes, édition 2008.*

Liste indicative d'espèces allergènes à éviter :	Potentiel allergisant modéré	Potentiel allergisant fort
Arbres	Érables	Aulnes
	Baccharis	Bouleaux
	Hêtres	Charmes
	Chênes	Noisetiers
	Troènes	Cades
	Platanes	Cyprès commun
	Saules	Cyprès d'Arizona
	Tilleuls	Mûriers à papier
		Frênes
		Oliviers
Graminées ornementales	Baldingère	Calamagrostis
	Canche cespiteuse	Élyme des sables
	Fétuques	Queue de lièvre
	Fromental élevé	Stipe géante

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Ces espèces sont à adapter en fonction du sol et du rôle donné à la haie ou aux plantations.

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Leur destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire, en cas de contrainte agricole, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Ces éléments figurent dans l'annexe n°3 au règlement « patrimoine protégé » et sont identifiés au règlement graphique par les figurés suivants :



Éléments ponctuels



Éléments linéaires



Éléments surfaciques

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

Extensions de constructions existantes

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

Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

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

7.1 - NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

- Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :
 - pour la construction ou la reconstruction de logements sociaux au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation ;
 - pour les autres cas, 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- Construction à usage de bureaux, de services et d'administration :
 - pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 500 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
 - Au-delà de 500 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Construction à usage d'établissements commerciaux :

Dans toutes les zones où sont autorisées ces activités, à l'exception des zones UA, UAb et UAI :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour toute construction d'une surface de plancher comprise entre 200 m² et 1 000 m² : 5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher. Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation ;
- Au-delà de 1 000 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Dans les zones UA, UAb et UAI (centre-ville de Lunéville et de Baccarat et centre-village) :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m², aucun emplacement de stationnement n'est demandé ;
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Établissements industriels et artisanaux :
 - le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hébergement hôtelier et restaurants :

- 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Établissements de santé et d'action sociale :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher.
À ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Établissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

Dispositions particulières

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
 - Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
 - Extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLUi-H dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLUi-H, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

Normes générales

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :
 - la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied.L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des constructions à usage de logement collectif et d'hébergement doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.
- Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
 - À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface des espaces dédiés au stationnement doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.
- Établissement d'enseignement du 1er degré :
 - 3 m² ou 2 places par classe.
- Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :
 - 15 m² ou 10 places par classe.
- Autres locaux :
 - Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

8.1 - LES ACCÈS

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

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. En outre, un second accès peut être autorisé, s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

8.2 - VOIRIE

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones N et A

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées. Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

9.2 - EAUX USÉES

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc.) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, l'autorisation et les modalités de raccordement restent soumises à l'avis de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et sont conditionnées par les caractéristiques du réseau.

9.4 - RÉSEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique ou de réseaux aériens, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

9.5 - COLLECTE DES DÉCHETS

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination doit prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur. Il doit répondre aux besoins des habitants et leur permettre de réaliser un tri sélectif optimal.

Le système de collecte et de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

En outre, dans le cas de la création de logements collectifs ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères sous forme de conteneurs enterrés peut être réalisée. Cette aire sera réalisée conformément au règlement intérieur de l'autorité compétente.

9.6 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.