Bassin de Pompey
Communauté de communes

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HD

2. Règlement littéral

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey
Habitat - Déplacements
Bassin de Pompey
Communauté de communes

ESTERR
Espace & TERRitoires
urbanisme
aménagement
paysage

Mise à disposition du public	

La procédure de modification simplifiée n°1 modifie des prescriptions dans les dispositions générales et dans les zones :

- UA
- UC
- UE
- UH
- UJ
- 1AUa
- 1AUdC
- 1AUdECP
- 1AUe
- 1AUhCH
- 1AUhS
- 1AUh2
- 1AUh3
- 2AU
- A
- N

Les prescriptions modifiées figurent en orange dans le présent document.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions générales

5.1.1.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

1. MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 5

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLUI 5

1.2. ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS 5

1.3. COMPOSITIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLUI 6

1.3.1. LE RÈGLEMENT ÉCRIT 6
1.3.1.1. LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.1) 6
1.3.1.2. LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.2) 6
1.3.1.3. LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.3) 6
1.3.1.4. LA PARTIE 4 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.4) 6
1.3.1.5. LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.5) 7
1.3.1.6. LA PARTIE 6 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.6) 7
1.3.2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE 7

1.4. ARTICULATION DES DIFFÉRENTES PARTIES DU RÈGLEMENT ENTRE ELLES 7

1.4.1. ARTICULATION DES PARTIES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT ENTRE ELLES 7
1.4.2. ARTICULATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 7

1.5. ARTICULATION DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 8

1.5.1. LE CONTENU DES OAP 8
1.5.2. ARTICULATION DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT 8

1.6. NOMENCLATURE DES ZONES DÉFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE 9

1.7. L'APPLICATION DE LA RÈGLE AU TERRAIN 11

1.8. LEXIQUE 11

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 14

2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 14

2.1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 14
2.1.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 14
2.1.1.2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES, CHANGEMENT DE DESTINATION, EXTENSION, TRAVAUX 16
2.1.1.2.1. TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE 16
2.1.1.2.2. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE 16
2.1.1.2.3. CHANGEMENT DE DESTINATION 17
2.1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 17
2.1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 18

2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 19

2.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 19
2.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES.... 19
2.2.1.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 19
2.2.1.1.2. LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 19
2.2.1.1.3. BANDE D'IMPLANTATION 20
2.2.1.1.4. FIGURÉ INDIQUANT UNE IMPLANTATION AU-DESSUS DU NIVEAU DE LA VOIE PUBLIQUE : 20
2.2.1.1.5. TERRAINS SITUÉS À L'ANGLE DE DEUX VOIES 20
2.2.1.1.6. VOIES PIÉTONNES 20
2.2.1.1.7. BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS 20
2.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 21
2.2.1.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 21
2.2.1.2.2. TERRAINS SITUÉS À L'ANGLE DE DEUX VOIES 22
2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 22
2.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22
2.2.1.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 22
2.2.1.4.2. SECTEUR D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DIFFÉRENCIÉE 22
2.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 22
2.2.1.5.1. HAUTEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS 23
2.2.1.5.2. HAUTEUR DE FAÇADE DES CONSTRUCTIONS 23
2.2.1.5.3. TERRAINS EN PENTE 24
2.2.1.5.4. SECTEUR DE HAUTEUR MAXIMALE DIFFÉRENTIÉE 25
2.2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 25
2.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 26
2.2.2.1. MATÉRIAUX 26
2.2.2.2. COULEURS 26
2.2.2.3. FAÇADES 26
2.2.2.4. OUVERTURES 26
2.2.2.5. TOITURES 26
2.2.2.6. CLÔTURES 26
2.2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 26
2.2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 26
2.2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 27
2.2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 27
2.2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 27
2.2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 27
2.2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 28
2.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 28
2.2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 28
2.2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 28
2.2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 28
2.2.3.1.3. RIPISYLVE 29
2.2.3.1.4. PLANTATIONS 29
2.2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 29
2.2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 29

2.2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 30
2.2.3.1.8. SURFACE EN EAU REMARQUABLES 30
2.2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 30
2.2.3.2.1. DÉFINITIONS 30
2.2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 31
2.2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 31
2.2.4. STATIONNEMENT 34
2.2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 34
2.2.4.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.2.4.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.2.4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR DESTINATION 35
2.2.4.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 35
2.2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 35
2.2.4.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 35
2.2.4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR DESTINATION 35

2.3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 36

2.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 36
2.3.1.1. VOIES DE DESSERTE 36
2.3.1.2. ACCÈS 36
2.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 36
2.3.2.1. EAU POTABLE 36
2.3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 36
2.3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 36
2.3.3. ASSAINISSEMENT 37
2.3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 37
2.3.3.1.1. LA SÉPARATION DES RÉSEAUX 37
2.3.3.1.2. DÉVERSEMENTS INTERDITS 37
2.3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 38
2.3.3.2.1. COMPOSITION DES EAUX USÉES 38
2.3.3.2.2. TRAITEMENT DE LA POLLUTION ET MESURES À METTRE EN ŒUVRE 39
2.3.3.2.3. CAS PARTICULIER DES EAUX INDUSTRIELLES ASSIMILABLES DOMESTIQUES 39
2.3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 39
2.3.3.3.1. COMPOSITION DES EAUX PLUVIALES 39
2.3.3.3.2. ENJEUX DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRINCIPE DE GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES 40

1. Modalités d'application des dispositions règlementaires

1.1. Champ d'application territoriale du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal du Bassin de Pompey. Le territoire regroupe treize communes du Département de Meurthe-et-Moselle : Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Saizerais.

1.2. Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

Le Bassin de Pompey est concerné par des périmètres soumis à risques et divers périmètres de protection faisant l'objet de protection spécifiques.

Ces périmètres sont indiqués en entête des zones concernées et délimités en annexe du PLUi. Les dispositions applicables à ces périmètres sont déterminées par les normes en vigueur reprises en annexe du PLUi (annexe n°6 du PLUi). Des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

A titre indicatif les périmètres et autres dispositions s'imposant en termes de droit des sols sont détaillés dans le rapport de présentation. Ces règles ne sont présentées qu'à titre indicatif car elles peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

Pour les secteurs de risques connus mais non réglementés par des normes extérieures au PLUi, le règlement et le plan de zonage du PLUi comportent des normes spécifiques. Certains périmètres sont repris en annexe n°6 du PLUi.

1.3. Compositions des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

1.3.1. Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 3 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 – Equipement et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

1.3.1.1. La partie 1 du règlement (document n° 5.1.1)

La présente Partie 1 du règlement du PLUi comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : les espaces boisés classés, les emplacements réservés…).

1.3.1.2. La partie 2 du règlement (document n° 5.1.2)

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

1.3.1.3. La partie 3 du règlement (document n° 5.1.3)

La Partie 3 du règlement concerne l'identification des éléments du patrimoine protégés.

1.3.1.4. La partie 4 du règlement (document n° 5.1.4)

La Partie 4 du règlement regroupe la liste des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ;

- aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).

1.3.1.5. La partie 5 du règlement (document n° 5.1.5)

La Partie 5 du règlement comporte des préconisations paysagères et des schémas explicatifs. Ceux-ci n'ont pas de valeur contraignante.

1.3.1.6. La partie 6 du règlement (document n° 5.1.6)

La Partie 6 du règlement comporte le règlement de voirie.

1.3.2. Le règlement graphique

Les documents graphiques règlementaires du PLUi sont composés de plusieurs plans :

- Le plan de zonage de synthèse (document n° 5-2-1), couvrant l'ensemble du territoire. Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques. Pour avoir une information complète il convient de se reporter aux plans de zonage détaillés.
- Les plans de zonage détaillés par commune (document n° 5-2-2).

1.4. Articulation des différentes parties du règlement entre elles

1.4.1. Articulation des parties 1 et 2 du règlement entre elles

La partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières.

1.4.2. Articulation du règlement écrit et du règlement graphique

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituent.

1.5. Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.5.1. Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), regroupées dans le Tome 3 du PLUi, sont réparties de la façon suivante :

- Cinq OAP structurantes qui concernent les secteurs constitutifs de centralités structurantes à l'échelle du Bassin de Pompey :
    - Eiffel – Ban la Dame – Centre bourg de Pompey,
    - Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Frouard,
    - Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Champigneulles,
    - Boucle de la Moselle – Saint-Gobain – Centre bourg de Liverdun,
    - Polarité urbaine de la Vallée de la Mauchère – Centre bourg de Custines.
- Des OAP sectorielles qui concernent les zones AU et dont les périmètres figurent au plan de zonage.

1.5.2. Articulation des OAP avec le règlement

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution[1].

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

[1] GRIDAUH Écriture du PLU / LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) / Fiche 2

1.6. Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zone ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

Zone	Secteurs
UC (centre) : centre existant ou dont la fonction de centralité est à développer *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UC seule*	**UCa** centre ancien et dense
	UCaf Secteur de l'ancienne Maison de retraite à Faulx
	UCd secteur dont la fonction de centralité est à développer en lien avec les axes de déplacements
UH (habitat) : zone à vocation principalement résidentielle *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UH seule*	**UH1** : secteur à vocation principalement résidentielle dense
	UH2 : secteur à vocation principalement résidentielle de densité moyenne
	UH3 : secteur à vocation principalement résidentielle peu dense
	UHo 1 à 4 : cité ouvrière nécessitant une protection particulière et classée en fonction de la densité Le sous-secteur UHo3 concerne la cité du Douaire et la cité Saint-Jean, indicées respectivement : UHo3D et UHo3SJ
	UHm : cité militaire nécessitant une protection particulière
	UH2s : secteur spécifiquement dédié constructions liées à la fonction d'enseignement à Liverdun
UJ (jardin) : zone à vocation de jardin *Une zone unique, pas de sous-secteur*	**UJ** : autorise les constructions et installations nécessaires aux jardins
UE (équipement) : **zone à vocation d'équipements** *Une zone UE*	**UE :** zone d'équipement
UA (activités) : zone à vocation principalement d'activités *Uniquement des sous-secteurs*	**UAa :** toutes les activités sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières
	UAc : dédié aux activités commerciales principalement
	UAd : les activités susceptibles d'induire des nuisances sont interdites
	UAp : port industriel, sont autorisées les activités nécessitant la proximité du port
1AU : zone d'urbanisation à court terme *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 1AU seule*	**1AUaA** : extension à vocation principale d'activités.
	1AUaC : extension à vocation principale de commerce
	1AUaF : site Munch, pour l'accueil d'équipement de loisirs et activités liées
	1AUaP : renouvellement de friche pour permettre le développement du port Nancy-Frouard.
	1AUdC : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Champigneulles : Rue du Canal
	1AUdE : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Pompey, site Eiffel

	1AUdCP : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Pompey, site dit « centre de Pompey »
	1AUhCH : extension à vocation principale d'habitat, sur le site de la Croix des Hussards à Frouard
	1AUhS 1 et 2 : extension à vocation principale d'habitat sur le site Spillmann à Lay-Saint-Christophe
	1AUh2 : extension à vocation principale d'habitat de densité moyenne
	1AUh3 : extension à vocation principale d'habitat peu dense
	1AUe : extension à vocation principale d'équipement
2AU : **zone d'urbanisation à moyen ou long terme, urbanisable après adaptation du PLUi** *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 2AU seule*	**2AUa :** extension à vocation principalement d'activités
	2AUd : renouvellement de friche à proximité de la station de mobilité gare et du centre-bourg de Liverdun.
	2AUe : interstice urbain à Custines, destiné à une vocation d'équipement.
	2AUh : extension à vocation principale d'habitat
	2AUm : extension à vocation mixte
A : zone agricole *Une zone A et des sous-secteurs*	**A** : zone agricole. Tout ce qui est autorisé en zone A est autorisé dans les sous-secteurs.
	Am: STECAL pour la diversification économique des activités agricoles
	Ap : STECAL correspondant à une pépinière
	As : espaces agricoles sensibles du point de vue paysager où toute construction est interdite
N : zone naturelle *Une zone N et des sous-secteurs*	**N** : zone naturelle. Tout ce qui est autorisé en zone N est autorisé dans les sous-secteurs.
	Na (STECAL) pour les activités
	Ne (STECAL) pour les équipements
	Nh : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle
	Nhm : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage
	Nl : (STECAL) secteur de loisirs
	Np : zone naturelle destinée à accueillir des constructions sur le long terme
	Ns : (STECAL) zone destinée à la création d'un parc de stationnement
	Nv : (STECAL) vergers et jardins

1.7. L'application de la règle au terrain

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi s'appliquent à chaque lot issu de la division.

1.8. Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour être qualifié d'annexe :

- Une construction doit avoir une superficie maximale de 20m²,
- Une piscine doit avoir une superficie maximale de 30 m² ; une piscine d'une superficie supérieure sera considérée comme une construction nouvelle.

Abri de jardin et abris pour animal domestique :

L'abri de jardin est une installation non pérenne accompagnant l'usage d'un jardin. Un abri de jardin pérenne est considéré comme une annexe.

Abri pour animal non domestique :

Un abri pour animaux est une construction permettant, dans le cadre d'une activité d'élevage d'abriter les animaux.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Si elle est couverte une piscine est considérée comme un bâtiment. Elle peut être un bâtiment annexe.

Claire-voie :

On entend par claire-voie, une clôture ou une partie d'une clôture ajourée constituée de pièces non jointes où la surface vide est au moins égale à la surface pleine.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Si elle n'est pas couverte une piscine est considérée comme une construction. Elle peut être une construction annexe.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dépendance :

Bâtiment se rattachant accessoirement à un autre bâtiment.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade sur rue d'une construction :

La façade sur rue d'un bâtiment est celle située du côté d'une voie ouverte à la circulation automobile. Sur un terrain comportant plusieurs constructions, elle concerne la construction la plus proche cette voie.

Façade sur rue d'un terrain :

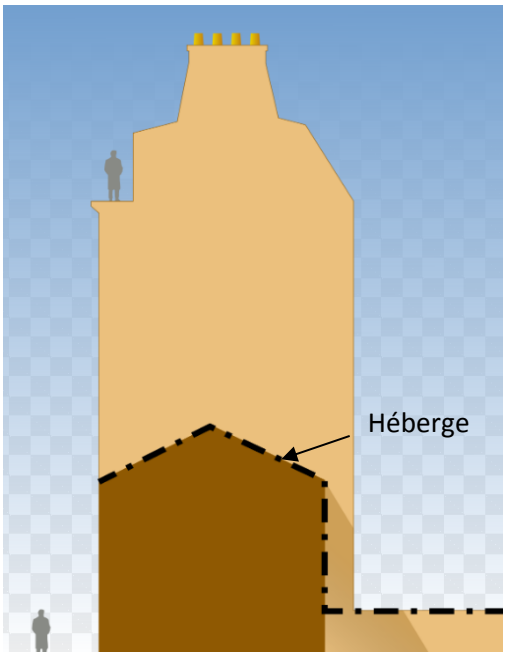
La façade sur rue d'un terrain est la limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. On distingue alors la façade principale, qui comporte l'entrée principale de la construction des autres façades qui sont secondaires.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Héberge :

Entre deux bâtiments contigus de hauteurs différentes, s'appuyant sur un mur mitoyen, trace de la construction la moins élevée sur l'autre bâtiment.



Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

STECAL :

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » (dits STECAL) où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée.

Toiture à la Mansart

Une charpente à la Mansart (parfois orthographié Mansard) dessine une toiture qui comporte généralement 4 versants, formés chacun de deux pentes différentes, c'est-à-dire qu'il y a 8 pans en tout. On parle alors de toiture à croupes mansardées. La partie supérieure du toit s'appelle le terrasson, elle est séparée de la partie inférieure, le brisis, presque vertical, par ce que l'on appelle la ligne de bris. Les deux pans principaux du terrasson sont à faible pente, et ses deux pentes latérales sont des croupes.

Terrain naturel :

En matière d'urbanisme, la hauteur des constructions est souvent calculée en considération du niveau du terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.1. Destination des constructions et usages des sols

2.1.1. Destinations et sous-destinations

2.1.1.1. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme et précisées par arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
exploitation agricole et forestière	
exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
habitation	
logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
commerce et activités de service	
artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
	ou services.
restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
équipements d'intérêt collectif et services publics	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
	voyage.
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Constructions à destination agricole

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L 311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Meublés de tourisme

Les logements meublés touristiques de courte et moyenne durée relèvent de la destination « Commerce et activités de service ».

2.1.1.2. Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

2.1.1.2.1. Travaux sur une construction existante

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement de la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dernières.

Toutefois l'extension d'une construction si elle est non conforme aux dispositions du règlement de la zone où se situe la construction peut être autorisée lorsqu'elle s'inscrit dans l'alignement de la façade de la construction existante et que sa hauteur n'excède pas celui de la construction initiale.

2.1.1.2.2. Extension d'une construction existante

L'extension d'une construction existante consiste en un agrandissement dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à celles de la construction d'origine. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toute extension ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

Les dispositions relatives aux extensions s'appliquent uniquement à la partie nouvelle de la construction, constitutive de l'extension. Si la partie préexistante de la construction est modifiée, les dispositions relatives aux travaux sur les constructions existantes lui sont applicables.

2.1.1.2.3. Changement de destination

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

2.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.1.2.1. **Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :
En application des articles L. 151-16 et R. 151-37 du code de l'urbanisme sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage :

- Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

2.1.2.2. Mixité sociale

2.1.2.2.1. Taille minimale des logements

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent, le cas échéant, la taille minimale des logements créés par application des articles L. 151-14 et R. 151-38, 2° du code de l'urbanisme.

2.1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent, le cas échéant, le taux de logements conventionnés à créer dans les nouvelles opérations, ainsi que les opérations concernées, par application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme.

2.1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

2.1.3.1. Emplacement réservé

En application des articles L 151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour voiries, équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, espaces verts et logements.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 4 du règlement (Document n°5.1.4), qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. Ainsi, à compter de la date d'approbation du PLUi, les propriétaires peuvent exiger l'acquisition par la personne publique au profit de laquelle le terrain est réservé.

2.1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les liaisons pour modes actifs à conserver ou à créer.

Les dispositions suivantes leurs sont applicables :

- Les liaisons pour modes de déplacements actifs identifiées au plan de zonage devront être conservées ou créées dans le cadre des aménagements et opérations des secteurs qu'elles concernent.
- Elles devront comporter au minimum une voie piétonne et/ou lorsque c'est possible une ou plusieurs voies permettant les déplacements sécurisés des véhicules non motorisés.
- Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.2.1.1.1. Dispositions générales

Les limites prise en compte pour l'application de ces dispositions sont les suivantes :

- Limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines
- Limite entre les dépendances du domaine public et les propriétés privées riveraines
- Limite effective entre les voies privées ouvertes à la circulation publique et les propriétés privées riveraines
- Limite de l'emplacement réservé ou de l'alignement approuvé

Ce sont les limites existant à la date de délivrance des autorisations, ou résultant d'un projet suffisamment certain prévu par le gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.

Sous réserve des normes applicables à la voirie et aux espaces publics et sous réserve du règlement de voirie sont autorisés en saillie sur le domaine public ou dans la marge de reculement imposée :

- dans la limite de 20 cm les éléments de type : auvent, débordement de toiture, modénatures, devanture commerciale ;
- à partir du 1er étage : les balcons et les oriels ;
- sans surplomb sur le domaine public : les clôtures, les espaces de stationnement, les constructions en sous-sol sans élévation (piscine, bassins…), trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain, dispositif d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.1.1.2. Ligne d'implantation des constructions

- Ligne d'implantation des constructions L1 figurée au plan de zonage :
    - La façade des constructions s'implantent sur cette ligne d'implantation

- Ligne d'implantation des constructions L2 figurée au plan de zonage :
    - La façade des constructions s'implantent sur ou en retrait de cette ligne d'implantation

2.2.1.1.3. Bande d'implantation

Lorsqu'une bande d'implantation est identifiée au plan de zonage, la façade sur rue de la construction s'implante dans cette bande.

2.2.1.1.4. Zone d'implantation obligatoire des annexes

Lorsqu'une zone d'implantation obligatoire des annexes est identifiée au plan de zonage, les annexes s'implantent à l'intérieur de cette zone d'implantation obligatoire.

2.2.1.1.5. Figuré indiquant une implantation au-dessus du niveau de la voie publique :

Les constructions devront s'implanter au-dessus du niveau de la voie publique.

2.2.1.1.6. Terrains situés à l'angle de deux voies

Le cas échéant, l'obligation d'implanter une construction à l'alignement des voies et emprises publiques ne s'applique que pour une des façades. Les autres façades de la construction concernées par les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées s'implantent en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

Le cas échéant, les prescriptions d'implantation appliquées aux annexes des constructions principales ne s'appliquent pas à l'une des deux voies et le cas échéant aux emprises publiques qui ne correspondent pas à des voies de circulation automobile (espace vert, cheminement piéton, etc.).

2.2.1.1.7. Voies piétonnes

Pour les terrains bordant une voie piétonne, il pourra être fait application des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.2.1.1.8. Bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers

Le Bassin de Pompey est concerné par plusieurs grands axes routiers. De part et d'autre de ces axes, les dispositions des articles L 111-6 à 8 et L 111-10 du codes de l'urbanisme s'appliquent.

Les bandes de constructibilité limitée le long des grands axes routiers sont inscrites au plan de zonage. Les dispositions des zones concernées rappellent les dispositions applicables dans ces bandes de constructibilité limitée.

2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

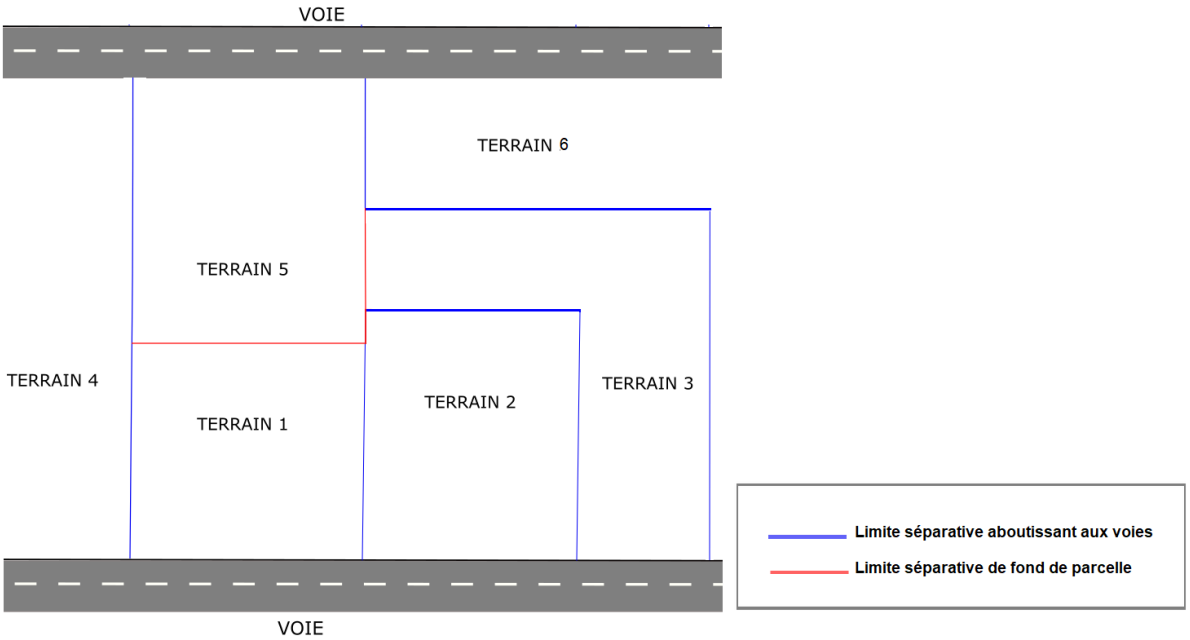
2.2.1.2.1. Dispositions générales

Les limites prise en compte pour l'application de ces dispositions sont les limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites latérales ou aboutissant aux voies d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie. La circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans incidence sur la qualification de limite séparative aboutissant aux voies

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Schéma explicatif de la distinction entre limites latérales et limites de fond de parcelle :



Sont autorisés dans la marge de reculement imposée :

- dans la limite de 20 cm les éléments de type : auvent, débordement de toiture, modénatures ;
- les oriels, les clôtures, les espaces de stationnement, les constructions en sous-sol sans élévation (piscine, bassins…), trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain, dispositif d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.1.2.2. Terrains situés à l'angle de deux voies

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas si cela conduit à rendre le terrain inconstructible ou à rendre inapplicables les autres règles du PLU. Dans ce cas la construction s'implante en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

2.2.1.3. Implantation des constructions par-rapport aux constructions situées sur la même propriété

Ces dispositions s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain.

Sont exclus du champ d'application de cet article une construction et ses annexes indispensables qui sont identifiés comme formant un ensemble immobilier unique en raison des liens physiques et fonctionnels entre eux.

2.2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions en sous-sol ou au ras du sol (stationnement, terrasses non sur élevées) ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors que leur hauteur est inférieure à 50 cm.

Les piscines constituent une emprise au sol.

Un sous-sol partiellement enterré du fait de la pente du terrain et ouvert de plain-pied doit être pris en compte pour le calcul de l'emprise.

2.2.1.4.2. Secteur d'emprise au sol maximale différenciée

Le plan de zonage indique des secteurs d'emprise au sol maximale différentiée en UH3.
Le pourcentage inscrit fixe l'emprise au sol maximale autorisée.

2.2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée selon la hauteur totale des constructions et/ou selon la hauteur de façade.

2.2.1.5.1. Hauteur totale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée entre :

- le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- et le point le plus haut de la construction.

Ne constituent pas le point le plus haut de la construction :

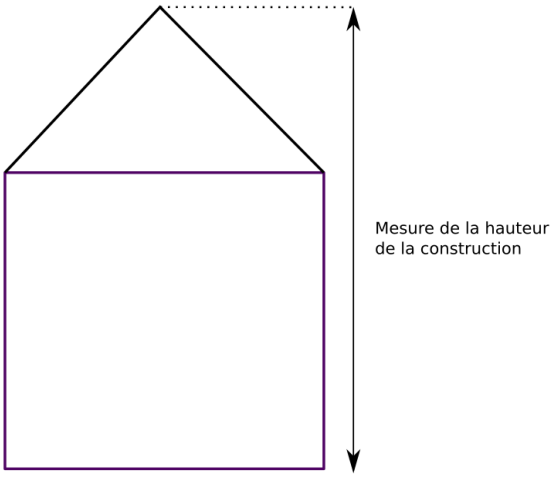
- les édicules techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction, dès lors que leur hauteur est au plus égale à trois 3 mètres et qu'ils sont situés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade ;
- les éléments techniques indispensables aux constructions à usage autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

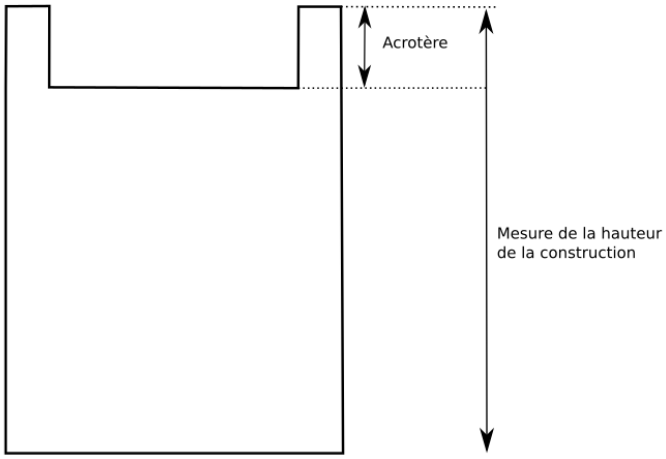
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux éoliennes.

Mesure de la hauteur :

Au faîtage



A l'acrotère

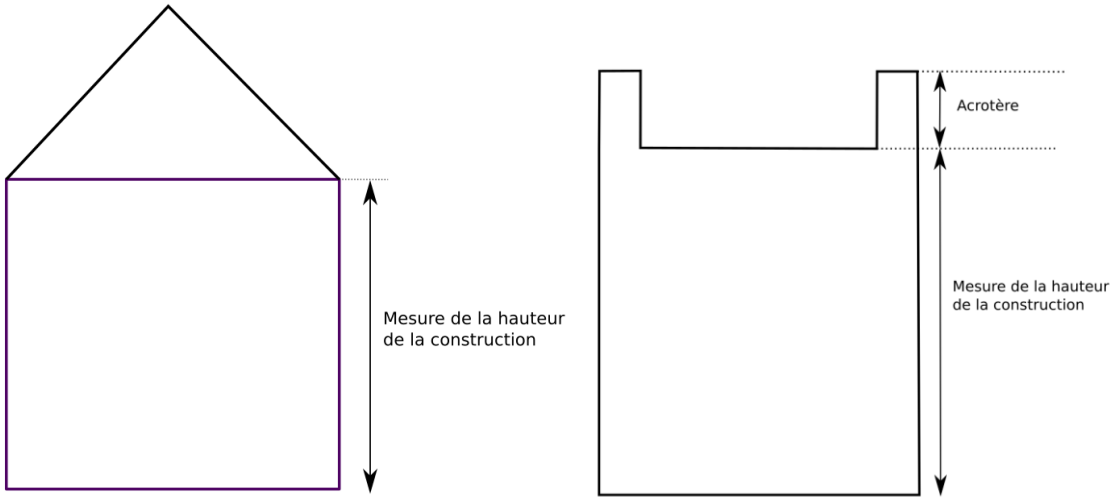


2.2.1.5.2. Hauteur de façade des constructions

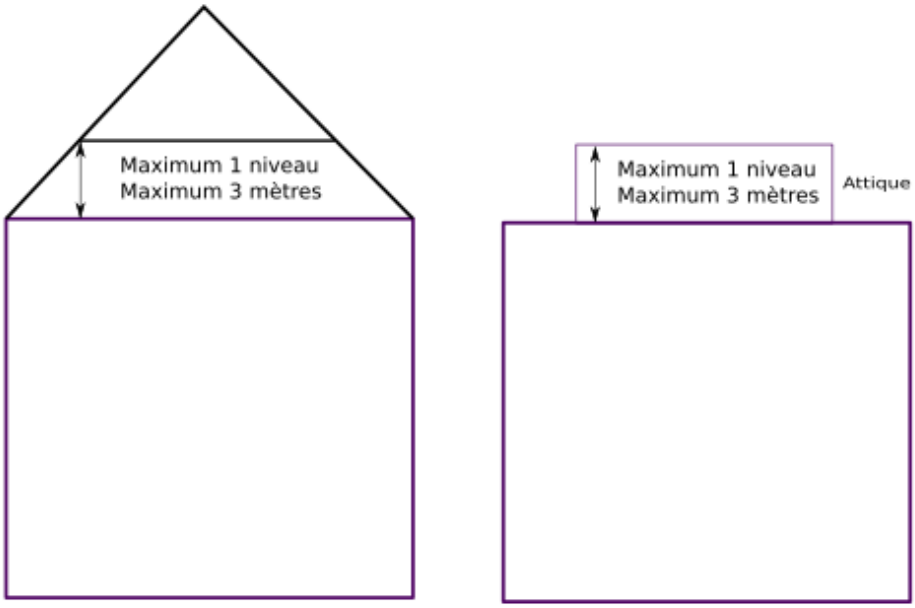
La hauteur de façade des constructions est mesurée entre :

- le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- et tout point de l'égout du toit.

Mesure de la hauteur à l'égout du toit:



Le nombre de niveaux au-dessus de l'égout du toit est limité à 1 avec une hauteur sous plafond maximale de 3 mètres.



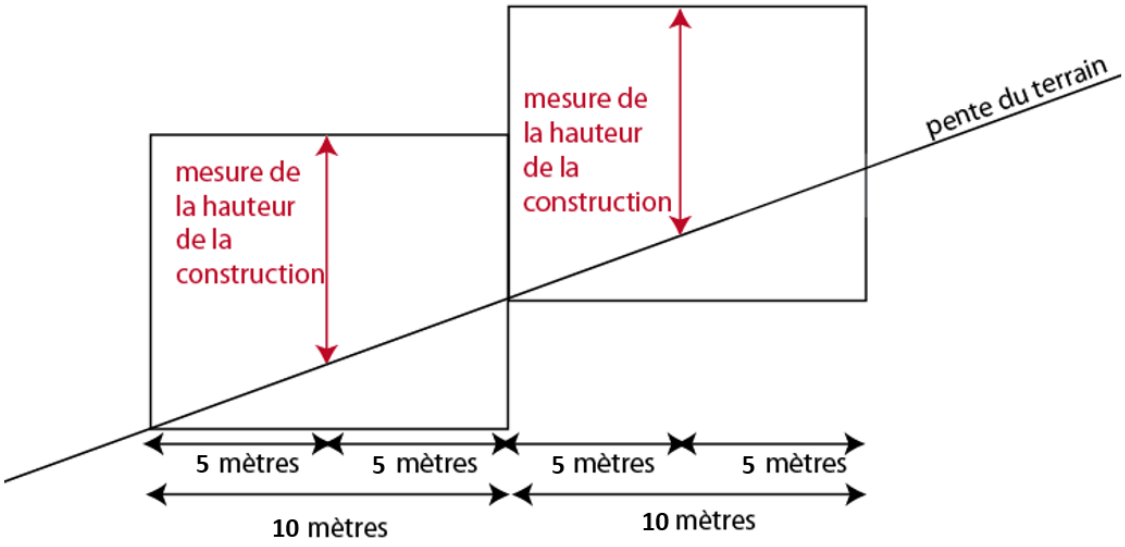
Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte :

- les combles non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction (gaines, ventilations, machineries d'ascenseurs…) ;
- les mezzanines dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre.

2.2.1.5.3. Terrains en pente

Pour les constructions dont l'emprise se situe sur un sol dont la pente est supérieure à 10%, la hauteur se mesure par séquence de façade commencée d'une longueur de 10 mètres. La pente est mesurée d'un point à l'autre de l'unité foncière et non pas sur la zone d'implantation de la construction.

La hauteur se mesure à partir du point situé au milieu de la séquence.



2.2.1.5.4. Secteur de hauteur maximale différentiée

Le plan de zonage indique des secteurs de hauteur maximale différentiée en UH2.
Le chiffre le plus bas fixe la hauteur maximale de façade du bâtiment. Le chiffre le plus haut fixe la hauteur totale maximale du bâtiment.

2.2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Dès lors que le règlement de zone le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions peut être autorisé dans le cas de l'application des règles relatives à la qualité environnementale et énergétique en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme (dispositions applicables à chacune des zones).

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité et de hauteur, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (ou être considérées comme à énergie positive) selon les critères définis aux articles L 151-21 du code de l'urbanisme et R 111-21 du code de la construction et de l'habitation.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1. Matériaux

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de matériaux.

2.2.2.2. Couleurs

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de couleurs.

2.2.2.3. Façades

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de façades.

2.2.2.4. Ouvertures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes d'ouvertures.

2.2.2.5. Toitures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de toitures.

2.2.2.6. Clôtures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de clôtures.

2.2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.2.7.1. Bâti remarquable

Pour le bâti remarquable identifié au plan de zonage, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;

- les éléments de décor des façades de la construction ou des espaces libres (grilles, clôtures…) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures…) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits…) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

Une démolition partielle peut être envisagée :
- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

2.2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Pour les ensembles architecturaux et paysagers identifiés au plan de zonage, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction.

Tout projet doit prendre en compte leur caractère d'ensemble, y compris, le cas échéant les espaces verts ou non bâtis.

2.2.2.7.3. Mur remarquable

Les murs remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur caractéristiques d'origine (matériaux, enduit, pierres apparentes).

Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.2.8. Point de vue remarquable

Pour les points de vue remarquables identifiés au plan de zonage :
- Les constructions nouvelles ne devront pas faire obstacle à la préservation de ces points de vue.

2.2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Pour les espaces identifiés comme bord à eau urbain au plan de zonage :
- La façade des bâtiments tournée vers l'espace en eau devra participer à la qualité paysagère de ces espaces ;
- Les aménagements paysagers ou espaces publics minéraux existants devront être préservés ou remplacés par un aménagement paysager ou un espace public minéral ;
- Le cas échéant les caractéristiques écologiques remarquables du site devront être préservées ou compensées.

2.2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les éléments listés aux paragraphes suivants sont protégés par application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
Celui-ci prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2.2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées sont figurées sur le plan de zonage.
Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter dans ces lisières.

2.2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité identifiés au plan de zonage :

- toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières sous réserve que ces constructions ne puissent pas être réalisées ailleurs à un coût économiquement et socialement supportable,
- des constructions et installations permettant la gestion écologique ou la valorisation pédagogique de ces réservoirs de biodiversité.

2.2.3.1.3. Ripisylve

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter de part et d'autre des cours d'eau.

2.2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :
Les haies et les bosquets identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans leur durée normale de vie au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation à proximité d'une essence équivalente ou d'une essence choisie dans la liste des essences locales ci-après. Cette compensation doit assurer le maintien de la fonctionnalité écologique de l'élément abattu.
Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas de besoin impératif lié à une activité agricole.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :
Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.
Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre d'essence équivalente, permettant une homogénéité paysagère.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « verger ou jardin » :
Les arbres fruitiers doivent être maintenus dans leur durée normale de vie au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent dans le même espace de verger identifié au plan de zonage.

2.2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Les parcs et jardins en milieux urbains identifiés au plan de zone doivent être préservés. Toute construction constitutive d'emprise au sol y est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.2.3.1.6. Espaces boisés classés

Sont classées par application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Les parcelles soumises au régime forestier ;
- A Bouxières-aux-Dames, des espaces boisés localisé dans ou à proximité des espaces urbanisés ;
- A Marbache, un espace boisé localisé dans la zone urbaine.

Ces espaces boisés classés sont délimités au plan de zonage et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement ne fait pas obstacle à l'exploitation forestière du site.

2.2.3.1.7. Zones humides

Les zones identifiées comme humides sont figurées en annexe du PLU. Elles doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement et de construction.
Les travaux ne devront pas compromettre la fonctionnalité des zones dont le caractère humide aura été confirmé.

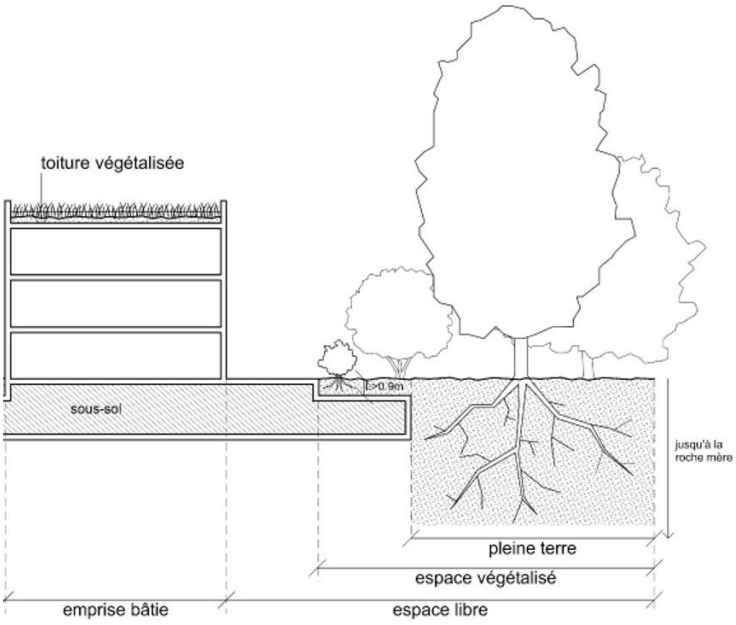
2.2.3.1.8. Surface en eau remarquable

Les surfaces en eaux remarquables doivent être maintenues dans leur localisation et leurs caractéristiques paysagères.

2.2.3.2. **Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

2.2.3.2.1. Définitions

Les types d'espaces mentionnés dans le présent article sont définis tels que présentés sur le schéma ci-après :



2.2.3.2.2. Coefficient de biotope

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de coefficient de biotope.

2.2.3.2.3. Plantations nouvelles

Dans les zones à l'exception des zones UAa, UAc, UAd, UAp, UE, 1AUa, 1AUaC, 1AUaF et 1AUaP :

Pour toute nouvelle construction, hors piscine ou annexe, il sera maintenu ou planté au minimum :

- A partir de 100 m² de pleine terre : un arbre ;
- Pour chaque tranche entamée de 50 m² supplémentaire : un arbre.

Ces arbres devront être plantés de façon à ne pas induire de nuisance pour les terrains voisins, telle que perte d'ensoleillement, endommagement de clôture ou importante chute de feuille.

Dans les zones UAa, UAc, UAd, UAp, 1AUa, 1AUaC, 1AUaF et 1AUaP :

- Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche ferme de 100 m².
- Ces arbres devront être plantés de façon à ne pas induire de nuisance pour les terrains voisins, telle que perte d'ensoleillement, endommagement de clôture ou importante chute de feuille.

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales, dont la liste suit, seront privilégiées :

Fruitiers (nom français *nom latin*) :
Sureau noir *Sambucus nigra*
Poirier sauvage *Malus communis*
Prunier domestique *Prunus domestica*
Prunier Mirabelle de Nancy
Prunellier/ épine noire *Prunus spinosa*
Noisetier *Corylus avellana*
Merisier *Prunus avium*
Groseiller à maqueraux *Ribes uva-crispa*
Groseiller rouge *Ribes rubrum*
Cerisier à grappes *Prunus padus*

Arbres et Arbustes (nom français *nom latin*) :
Alisier Blanc *Sorbus aria*
Alisier torminal *Sorbus torminalis*
Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux *Betula verrucosa*
Bourdaine *Fraugula alnus*
Camérisier à balais *Lonicera xylosteum*
Châtaignier *Castanea sativa*
Charme *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Cornouiller mâle *Cornus mas*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Eglantier *Rosa canina*
Epine vinette *Berberis vulgaris*
Erable champêtre *Acer campestre*
Erable plane *Acer platanoides*
Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe *Evonymus europaeus*
Genet à balais *Cytisus scoparius*
Genévrier *Juniperus communis*
Hêtre *Fagus sylvatica*
Houx *Ilex aquifolium*

Lierre *Hedera helix*
Néflier *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus*
Noyer commun *Juglans regia*
Orme champêtre *Ulmus minor*
Orme des montagne *Ulmus glabra*
Rosier pimprenelle *Rosa pimppinellifolia*
Saule des vanniers *Salix viminalis*
Saule marsault *Salix caprea*
Saule pourpre *Salix purpurea*
Saule blanc *Salix alba*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
Sorbier domestique *Sorbus domestica*
Sureau à grappes *Sambucus racemosa*
Tilleul *Tilia cordata / platyphyllos*
Tremble *Populus tremula*
Troène *Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne *Viburnum lantana*
Viorne obier *Viburnum opulus*

Pour toute nouvelle plantation, les plantes identifiées comme invasives sur l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, dont la liste suit, sont interdites :

Nom de référence	Nom vernaculaire
Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes, Mimosa de Bormes
Acacia mearnsii De Wild., 1925	Mimosa argenté, Mimosa vert
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Mimosa à feuilles de Saule
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Acrothamnion preissii (Sonder) E.M.Wollaston, 1968	Acrochaetium de Preiss
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthe
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Asparagopsis armata Harvey, 1855	Asparagopsis à crochets, Harpon de Neptune
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bonnemaisonia hamifera Har., 1891	Porte-crochets, Plume épineuse rouge
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome faux Uniola, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid., 1819	
Carpobrotus acinaciformis x Carpobrotus edulis	
Caulacanthus ustulatus (Mertens ex Turner) Kütz., 1843	Caulacanthe brûlée
Caulerpa cylindracea Sonder, 1845	Caulerpe raisin, Caulerpe racémeuse
Caulerpa taxifolia (M.Vahl) C.Agardh, 1817	Caulerpe taxifoliée, Caulerpe à feuilles d'If
Codium fragile (Suringar) Har., 1889	Codium fragile, Algue chou-fleur, Codium orvet
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Dasysiphonia japonica (Yendo) H.-S.Kim, 2012	Hétérosiphonie du Japon
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse Ambroisie
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea callitrichoides (Rich.) Casp., 1857	Élodée à feuilles allongées

Nom de référence	Nom vernaculaire
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites, Élodée de Nuttall
Gracilaria vermiculophylla (Ohmi) Papenf., 1967	Gracilaire à feuilles vermiculées
Grateloupia turuturu Yamada, 1941	Grateloupe du Pacifique
Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon, Lagarosiphon élevé, Elodée crépue
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera Landolt, 1975	Lenticule à turion
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante, Jussie
Ludwigia peploides subsp. montevidensis (Spreng.) P.H.Raven, 1964	
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, Gerbe-d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante
Spartina alterniflora Loisel., 1807	Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica C.E.Hubb., 1978	
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Womersleyella setacea (Hollenb.) R.E. Norris, 1992	Vomersleyelle sétacée

2.2.4. Stationnement

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

Des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés :

- lors de toute opération de construction ;
- lors de toute opération de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², tenant compte de la surface initiale à laquelle s'ajoute la surface éventuellement créée ;
- lors de toute création de logement.

Les équipements pour la recharge des véhicules électriques mentionnés à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation devront être créés.

Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

2.2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.2.4.1.1. Dimensions des places de stationnement

Sans objet.

2.2.4.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.2.4.1.3. Dispositions applicables par destination

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter par destination des constructions en matière de création de places de stationnement.

2.2.4.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.2.4.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

2.2.4.2.2. Dispositions applicables par destination

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter par destination des constructions en matière de création de places de stationnement.

2.3. Equipements et réseaux

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

2.3.1.1. Voies de desserte

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de voie de desserte.

2.3.1.2. Accès

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de voie d'accès.

2.3.2. Desserte par les réseaux

2.3.2.1. Eau potable

Voir les dispositions applicables à chaque zone.

2.3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

2.3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

2.3.3. Assainissement

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement territoriaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

2.3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite. Quiconque désire réaliser ou modifier un raccordement ou un déversement sur le réseau d'assainissement doit au préalable obtenir l'autorisation du service public d'assainissement.

2.3.3.1.1. La séparation des réseaux

Toute construction, aménagement ou installation doit recueillir séparément les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Ainsi, toute construction doit avoir un branchement particulier unique, par type d'effluent, à raccorder au(x) réseau(x) public(s).

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement les systèmes de gestion des eaux devront être conçus de manière pouvoir être raccordés au réseau après sa création, conformément au paragraphe ci-avant.

2.3.3.1.2. Déversements interdits

Il est interdit d'introduire dans les systèmes de collecte, directement ou par l'intermédiaire de canalisations d'immeubles, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système de collecte ;
- soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement ;
- soit d'une gêne dans leur fonctionnement ;
- soit nuisant à la dévolution finale des boues des usines d'épuration ;
- soit risquant de provoquer la destruction de la vie aquatique à l'aval des points de déversement des systèmes d'assainissement au milieu naturel.

Sont notamment interdits les rejets suivants :

- tout produit susceptible de dégager, directement ou indirectement, seul ou après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables ;
- tout produit susceptible, seul ou au contact d'autres effluents, de dégrader les performances du système d'assainissement (réseau et station) ;
- les hydrocarbures, solvants et leurs dérivés halogénés ;
- les acides et bases concentrés ;
- les substances radioactives ;
- toute substance susceptible de colorer anormalement les rejets ;
- les produits encrassant et/ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, celluloses, colles, goudrons, graisses animales et végétales, huiles minérales ou végétales, peintures…) ;
- les eaux industrielles, sauf autorisation de déversement délivrée par le service public de l'assainissement compétent ;
- les déchets industriels ;
- les déchets solides, les ordures ménagères, y compris après broyage ;
- tout produit provenant de fosses septiques (effluents, vidanges) ou de toilettes chimiques ;
- les déjections solides ou liquides d'origine animale hors usage domestique ;
- ainsi que tout autre produit qui serait ou viendrait à être interdit par la législation et la réglementation.

Tout déversement à partir d'un branchement et plus généralement tout déversement, autre que celui d'eaux usées domestiques et d'eaux industrielles assimilées à un usage domestique, aux réseaux publics d'assainissement, doit faire l'objet d'une autorisation de déversement pris par le service public d'assainissement. Il en est de même de toute modification des caractéristiques du déversement. Tout déversement d'eaux usées domestiques ou assimilables respectant le présent règlement est tacitement autorisé.

2.3.3.2. La gestion des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

2.3.3.2.1. Composition des eaux usées

Les eaux usées comprennent :

- les eaux usées domestiques provenant des différents usages domestiques de l'eau, notamment les eaux ménagères (cuisines, buanderies, salles d'eau), les eaux vannes (toilettes) et autres eaux usées issues d'installations similaires des locaux d'habitation ;
- les eaux industrielles faisant l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le service public de l'assainissement compétent et en provenance de locaux utilisés à des fins industrielles,

commerciales artisanales ou de services faisant l'objet d'un rejet permanent ou temporaire. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, des pompes à chaleur de climatisation et les eaux issues d'une dépollution de nappes ;
- les eaux usées industrielles résultant d'utilisation de l'eau assimilée à un usage domestique.

2.3.3.2.2. Traitement de la pollution et mesures à mettre en œuvre

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :
- Les eaux accidentelles et eaux de lavage des parkings en sous-sol et/ou des parkings couverts en surface transiteront par un débourbeur et un séparateur d'hydrocarbures (concentration d'hydrocarbures en sortie de dispositif inférieure à 10 mg/l) à obturation automatique avec dispositif d'alarme et sans by-pass avant rejet au réseau d'eaux usées. Les eaux de ruissellement des rampes de parking exposées à la pluie doivent, quant à elles, être envoyées au réseau interne d'eaux pluviales.
- Des pré-traitements et traitements particuliers ainsi que des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

2.3.3.2.3. Cas particulier des eaux industrielles assimilables domestiques

En application de l'article L 1331-7-1 du Code de la Santé Publique, sont « assimilables domestiques », les eaux résultant d'un usage proche de celui d'une activité domestique en application de l'article L213-10-2 du code de l'environnement. Ne seront assimilés domestiques, que les rejets d'un établissement dont le propriétaire aura soumis au service public d'assainissement, un dossier justifiant de l'usage de l'eau assimilable à un usage domestique et pour lequel le service public d'assainissement aura émis un accord. Cet accord sera formalisé dans un courrier du gestionnaire de réseau au propriétaire de l'établissement. Les prescriptions techniques, la transmission de documents au(x) gestionnaire(s) ainsi que les obligations d'information en cas de modification des usages de l'eau et d'alerte en cas d'incident pouvant affecter le système d'assainissement y seront décrites.

2.3.3.3. La gestion des eaux pluviales

2.3.3.3.1. Composition des eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent :

- les eaux provenant des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toiture ou terrasse, voirie, parking, rampes de parking exposées à la pluie, espace végétalisé…). Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitions, sans adjonction de produits toxiques pour le milieu aquatique : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que parkings de surface ;

- les eaux claires ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure ;
- certaines eaux industrielles autorisées à être déversées en provenance de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales artisanales ou de services faisant l'objet d'un rejet permanent ou temporaire. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, des pompes à chaleur de climatisation et les eaux issues d'une dépollution de nappes ;
- les eaux de vidange des bassins de natation.

2.3.3.3.2. Enjeux de la gestion des eaux pluviales et principe de gestion intégrée des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu récepteur, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

Dans le cas d'un rejet en Meurthe ou Moselle, conformément à la directive cadre européenne sur l'eau de 2000, les rejets par temps de pluie ne doivent pas nuire à la qualité du milieu récepteur, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Ainsi, la gestion des eaux pluviales présente plusieurs enjeux complémentaires :

- La lutte contre les inondations par débordement des réseaux dans un but de protection des biens et des personnes. La gestion des pluies exceptionnelles cherche à y répondre.
- La protection du milieu naturel récepteur (en particulier la Meurthe ou la Moselle). Les pluies les plus courantes, de faible intensité, sont les plus impactantes sur la qualité du milieu naturel car elles concentrent en un point de rejet l'ensemble des polluants collectées sur les surfaces urbaines. Ainsi, la gestion des pluies courantes vise à répondre à l'enjeu de protection du milieu naturel.
- La renaturation de milieux participant à la mise en œuvre de la trame verte et bleue et au rafraichissement.

La gestion intégrée des eaux pluviales vise à répondre à ces enjeux. Son principe consiste à gérer les eaux pluviales des pluies courantes et exceptionnelles en provenance des parcelles privatives sur le terrain même, tant qualitativement que quantitativement. Cette gestion intégrée combine :

- prioritairement la limitation de l'imperméabilisation ;
- l'utilisation de matériaux peu polluants ;
- l'infiltration et/ou le rejet au milieu naturel ;
- et en dernier recours, le rejet régulé aux réseaux collectifs d'assainissement.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UA

5.1.2.

Bassin de Pompey

Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 7

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 7
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 7
1.1.1.1. SECTEUR UAA : 7
1.1.1.2. SECTEURS UAC ET UAD : 7
1.1.1.3. SECTEUR UAP : 7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 8
1.1.2.1. SECTEUR UAA : 8
1.1.2.2. SECTEUR UAC : 8
1.1.2.3. SECTEUR UAD : 9
1.1.2.4. SECTEUR UAP : 9
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 10
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 10
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 10
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 10

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 11

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 11
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 11
2.1.1.1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 11
2.1.1.2. SECTEUR UAA 11
2.1.1.3. SECTEUR UAC 11
2.1.1.4. SECTEUR UAD 11
2.1.1.5. SECTEUR UAP 12
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 12
2.1.2.1. SECTEUR UAA 12
2.1.2.2. SECTEUR UAC 12
2.1.2.3. SECTEUR UAD 12
2.1.2.4. SECTEUR UAP 13
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 13
2.1.3.1. SECTEUR UAA 13
2.1.3.2. SECTEUR UAC 13
2.1.3.3. SECTEUR UAD 14
2.1.3.4. SECTEUR UAP 14
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
2.1.4.1. SECTEUR UAA 14
2.1.4.2. SECTEUR UAC 14
2.1.4.3. SECTEUR UAD 14
2.1.4.4. SECTEUR UAP 14
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14

2.1.5.1. SECTEUR UAA 14
2.1.5.2. SECTEUR UAC 16
2.1.5.3. SECTEUR UAD 16
2.1.5.4. SECTEUR UAP 16
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 17
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17
2.2.2. COULEURS 17
2.2.3. FAÇADES 18
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 18
2.2.3.2. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 18
2.2.4. OUVERTURES 18
2.2.5. TOITURES 18
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 18
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 18
2.2.5.3. MATÉRIAUX 19
2.2.6. CLÔTURES 19
2.2.7. INSTALLATIONS ET DÉPÔTS 19
2.2.8. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 19
2.2.8.1. BÂTI REMARQUABLE 19
2.2.8.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 19
2.2.8.3. MUR REMARQUABLE 20
2.2.9. POINT DE VUE REMARQUABLE 20
2.2.10. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 20
2.2.11. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 20
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 20
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 20
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 20
2.3.1.3. RIPISYLVE 20
2.3.1.4. PLANTATIONS 21
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 21
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 21
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 21
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 21
2.3.2.1. DÉFINITIONS 21
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 21
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 22
2.4. STATIONNEMENT 22
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 22
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 22
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 22
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 22
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 22
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 23

2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 23
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 23
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 24
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 24
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 24
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 24
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 24

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 25

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 25
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 25
3.1.2. ACCÈS 25
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 26
3.2.1. EAU POTABLE 26
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 26
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 26
3.3. ASSAINISSEMENT 26
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 26
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 26
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 26

Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone correspond à un espace Urbanisé à vocation principale d'Activités (UA). Elle est composée des secteurs :

- **UAa : Activités,**
- **UAc : lié au Commerce,**
- **UAd : dont la participation aux centralités structurantes du Bassin de Pompey doit être Développée,**
- **UAp : liée au Port.**

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence et les zones d'effets d'une ou plusieurs installations classées pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence d'un ou plusieurs sites ou sols pollués, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

A Champigneulles, une partie de la zone UAa est concernée par le risque d'inondation. Les nouvelles constructions devront être bâties en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane ;
- Les constructions à usage cultuel ;
- Les autres équipements recevant du public (lieux de cultes, salles polyvalentes, aire d'accueil des gens du voyage).

1.1.1.1. Secteur UAa :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'exploitation agricole ;
    - D'exploitation forestière.

1.1.1.2. Secteurs UAc et UAd :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'exploitation agricole ;
    - D'exploitation forestière.

1.1.1.3. Secteur UAp :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation forestière.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.1. Secteur UAa :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAa,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAa,
  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.

L'aménagement des habitations existantes est autorisé.

1.1.2.2. Secteur UAc :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAc,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAc,
  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.
- Les constructions et installations à destination :

- D'entrepôt et de bureau, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités commerciales.

1.1.2.3. Secteur UAd :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAd,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAd,
  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.
- Les commerces et activités de service sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à l'environnement de la zone ;
- Les entrepôts, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à l'environnement de la zone et sous réserve de ne pas dépasser 100m² de surface de plancher par unité foncière ;
- Les bureaux et centres de congrès et d'exposition à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à l'environnement de la zone.

1.1.2.4. Secteur UAp :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAp,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAp,
  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.
- Les hébergements sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités implantées dans la zone, et dans la limite de 100m² par unité foncière ;
- Les commerce et activités de service, sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dans l'ensemble de la zone

Dans la **bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers**, représentée au plan de zonage, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Nonobstant les dispositions mentionnées ci-après, en bordure des voies ferrées de desserte internes à la zone, les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle.

2.1.1.2. Secteur UAa

- Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ;
- Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.3. Secteur UAc

- Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ;
- Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.4. Secteur UAd

- Les constructions s'implantent en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement.

2.1.1.5. Secteur UAp

oute construction s'implante à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UAa

Implantation des constructions principales :
En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 5 mètres.

A à Pompey pour la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone d'activité Turlomont) et à Frouard :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

A Lay-Saint-Christophe :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal :
    - à la moitié de la hauteur totale de la construction,
    - et sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2. Secteur UAc

Par rapport aux limites séparatives, la construction doit se trouver :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En cas de recul la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à 5 mètres.

2.1.2.3. Secteur UAd

Implantation des constructions principales :
Par rapport aux limites séparatives, la construction doit se trouver :

- En retrait des limites séparatives avec une distance de minimum 3 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.4. Secteur UAp

Implantation des constructions principales :
Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Secteur UAa

Constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à distance suffisante pour permettre l'entretien du sol, la lutte contre l'incendie, le bon ensoleillement des constructions existantes et à créer et une gestion des eaux pluviales qui n'aggrave pas les effets de ruissellement.

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UAc

Constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance de minimum 5 mètres.

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur UAd

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur UAp

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur UAa

Constructions principales :

En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

A Custines, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, et Pompey à l'exception de la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone d'activité Turlomont):

- Il n'est pas fixé de règle.

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur UAc

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur UAd

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur UAp

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UAa

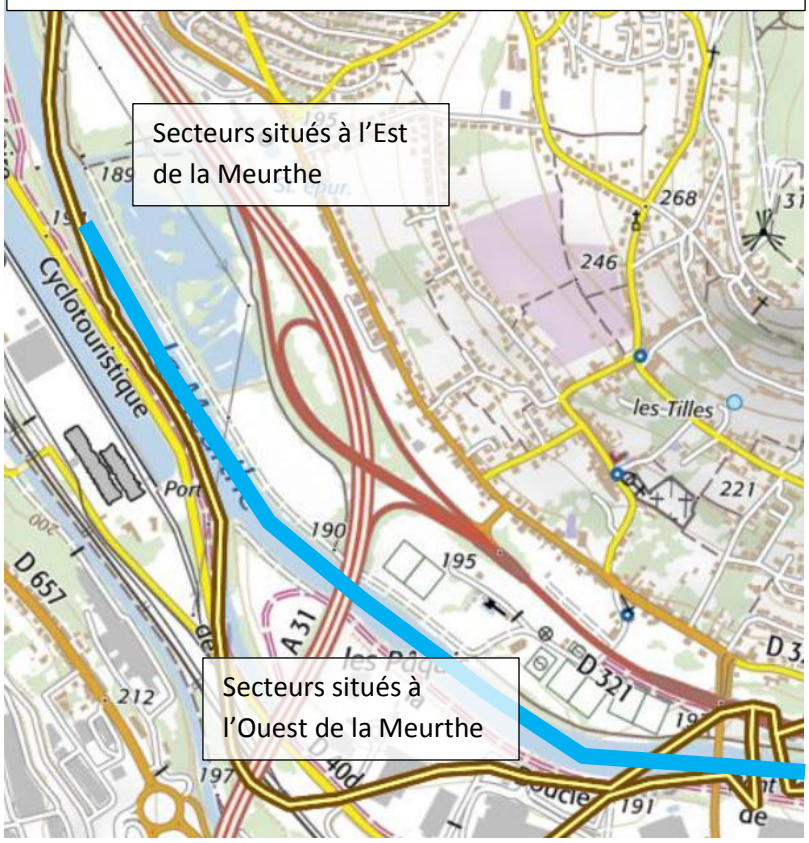
En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant la hauteur des constructions est inférieure 16 mètres de hauteur totale.

Dans les secteurs suivants : la hauteur des constructions est inférieure à :

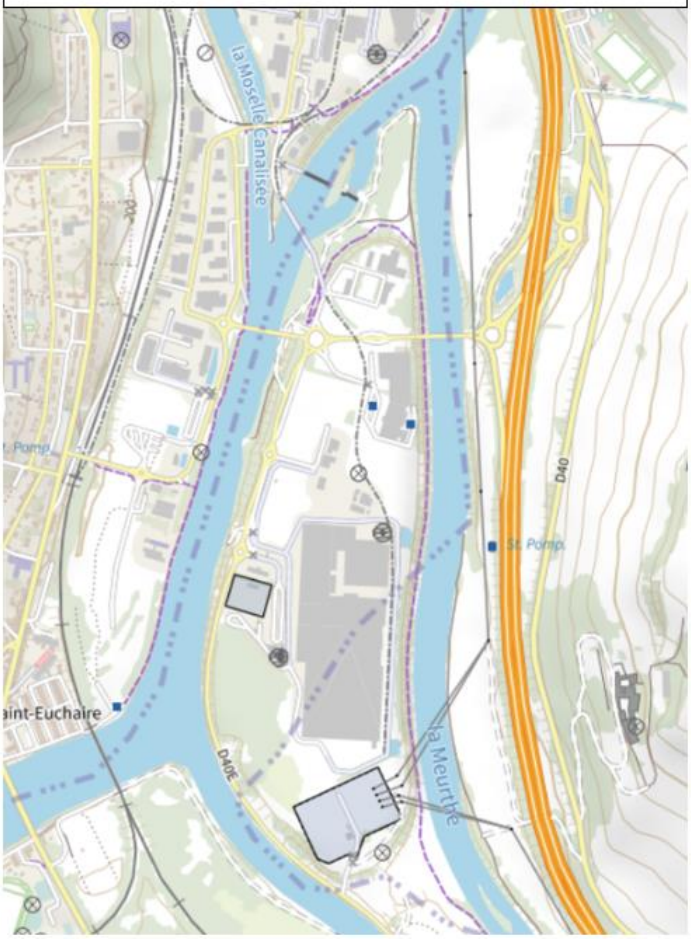
- A Bouxières-aux-Dames à l'Ouest de la Meurthe, 20 mètres de hauteur totale, avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- A Millery : 14 mètres de hauteur totale ;
- A Bouxières-aux-Dames, à l'Est de la Meurthe, Liverdun, Marbache, et Pompey pour la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone d'activité Turlomont) : 13 mètres de hauteur totale ;
- A Pompey : la hauteur de 16 mètres peut être portée à 30 mètres pour les parties de construction situées à plus de 30m de la voie longeant le canal ;
- A Saizerais : 10 mètres de hauteur totale, toutefois, les bâtiments d'intérêt collectif et services publics peuvent atteindre une hauteur totale de 12 mètres.
- A Frouard et à Custines, entre la Meurthe et la Moselle : 19 mètres de hauteur totale.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur maximale imposée.

Localisation des secteurs situés à l'Ouest et à l'Est de la Meurthe à Bouxières-aux-Dames :



Localisation du secteur entre Meurthe et Moselle à Frouard et Custines :



2.1.5.2. Secteur UAc

La hauteur des constructions est inférieure à 14 mètres de hauteur totale.

Les constructions nouvelles à usage de locaux techniques auront une hauteur totale de 5 mètres maximum. Les extensions des constructions existantes peuvent s'effectuer à l'identique.

2.1.5.3. Secteur UAd

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- 14 mètres de hauteur totale.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur maximale imposée.

2.1.5.4. Secteur UAp

La hauteur des constructions est inférieure à :

- 9 mètres de hauteur totale.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article précédent.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité environnemental.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.2. Couleurs

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

Les façades doivent s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.4. Ouvertures

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

2.2.7. Installations et dépôts

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques. Elles devront être masquées par des haies vives.

Les aires de dépôts ou de stockage doivent faire l'objet d'un traitement de préférence végétal ou paysager qui atténue leur perception depuis les voies publiques.

2.2.8. Éléments du patrimoine bâti

2.2.8.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.11. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces Boisés Classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,

- En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher,

- Création de surface de vente supérieure à 1 000 m² :
  - Il est imposé une surface affectée au stationnement égale à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

- Hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place pour trois chambres

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Industrie :
  - 2 places pour 100m² de surface de plancher

- Entrepôt :
  - Les capacités de stationnement et les espaces de manœuvre nécessaires à l'activité devront être aménagés en dehors du domaine public et être adaptés au gabarit des véhicules nécessaires à l'activité ;
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Bureaux :
  - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
  - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

- Centre des congrès et d'exposition :
  - 1 place pour trois visiteurs.

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est créé un emplacement par logement.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 6 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UC

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 7
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 7

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 10
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 11
2.1.3.1. SECTEURS UCA ET UCAF 11
2.1.3.2. SECTEUR UCD 11
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 11
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 12
2.1.5.1. SECTEUR UCA 12
2.1.5.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 12
2.1.5.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 12
2.1.5.1.3. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : 12
2.1.5.2. SECTEUR UCAF 12
2.1.5.2.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 12
2.1.5.2.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 12
2.1.5.3. SECTEUR UCD 13
2.1.5.3.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 13
2.1.5.3.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 13
2.1.5.3.3. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : 13
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 13
2.1.6.1. SECTEURS UCA ET UCAF 13
2.1.6.2. SECTEUR UCD 13
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 14
2.2.2. COULEURS 14
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 15
2.2.3. FAÇADES 15
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 15
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 15

2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 15
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 15
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 15
2.2.4. OUVERTURES 16
2.2.5. TOITURES 16
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 17
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 17
2.2.5.3. MATÉRIAUX 17
2.2.5.4. A LAY-SAINT-CHRISTOPHE : 17
2.2.6. CLÔTURES 18
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 18
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 18
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 19
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 19
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 19
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 19
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 19
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 19
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 19
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 19
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 19
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 19
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 20
2.3.1.3. RIPISYLVE 20
2.3.1.4. PLANTATIONS 20
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 20
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 20
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 21
2.3.2.1. DÉFINITIONS 21
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 21
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 21
2.4. STATIONNEMENT 21
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 21
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 21
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 22
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 22
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 23
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 23
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 23
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 23
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 23

2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 23
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 23

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 24

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 24
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 24
3.1.2. ACCÈS 24
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 25
3.2.1. EAU POTABLE 25
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 25
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 25
3.3. ASSAINISSEMENT 25
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 25
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 25
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 25

Dispositions applicables à la zone UC

Cette zone correspond à la zone Urbaine Centrale. Elle comprend les secteurs Urbains de Centre Ancien (UCa et UCaf) et le secteur Urbain dans la fonction de Centralité est à Développer (UCd).

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
Cette zone est concernée par le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
  - Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- **Dans le sous-secteur UCa uniquement**, à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
  - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole et de leurs annexes existantes à la date d'approbation du PLUi ;
  - Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².
Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme, un minimum de logements conventionnés est imposé à Bouxières-aux-Dames et Liverdun :

- En dehors des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les opérations de plus de 20 logements comprendront minimum 50% de logements conventionnés.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Secteur UCa :

2.1.1.1.1. Dans toutes les communes sauf à Pompey :

La façade des constructions s'implante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ;
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si une clôture ou une construction matérialise la continuité visuelle de l'alignement ou si une construction existante est édifiée en première position par rapport à l'alignement. Dans ce cas, à Lay-Saint-Christophe tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique ;
- Lorsqu'une ligne d'implantation L1 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur cette ligne d'implantation ;
- Lorsqu'une ligne d'implantation L2 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur ou en retrait de cette ligne d'implantation.

2.1.1.1.2. A Pompey :

La façade des constructions s'implante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ;
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si une clôture ou une construction matérialise la continuité visuelle de l'alignement ou si une construction existante est édifiée en première position par rapport à l'alignement. Dans ce cas, tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique ;
- Lorsqu'une ligne d'implantation L1 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur cette ligne d'implantation ;

- Lorsqu'une ligne d'implantation L2 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur ou en retrait de cette ligne d'implantation.
- Toute nouvelle construction sur une emprise foncière doit respecter un principe d'alignement avec les constructions principales voisines, du côté de l'accès véhicule existant possible à l'unité foncière. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

2.1.1.2. Secteur UCaf :

La façade des constructions s'implante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies existantes ou à créer ;
- Lorsqu'une ligne d'implantation L2 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur ou en retrait de cette ligne d'implantation.

2.1.1.3. Secteur UCd :

2.1.1.3.1. Dans toutes les communes sauf à Pompey :

La façade des constructions s'implante :

- Dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont pas prises en compte ;
- Lorsque cela permet une utilisation optimale du terrain ou une meilleure insertion paysagère des constructions nouvelles, une implantation en retrait de 5 mètres minimum est possible.

2.1.1.3.2. A Pompey :

La façade des constructions s'implante :

- Dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont pas prises en compte ;
- Lorsque cela permet une utilisation optimale du terrain ou une meilleure insertion paysagère des constructions nouvelles, une implantation en retrait de 5 mètres minimum est possible. Dans ce cas, tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique.
- Toute nouvelle construction sur une emprise foncière doit respecter un principe d'alignement avec les constructions principales voisines, du côté de l'accès véhicule existant possible à l'unité foncière. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteurs UCa et UCaf :

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

- Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : de limite séparative latérale à limite séparative latérale
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait d'une des limites séparatives latérales une clôture matérialise la continuité visuelle de l'alignement.
  - Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité

- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
  - Les constructions s'implantent obligatoirement en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales

- Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :
  - Minimum 3 mètres

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :
- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2. Secteur UCd :

2.1.2.2.1. Implantation des constructions principales :

- Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : de limite séparative latérale à limite séparative latérale. Cette règle pourra ne pas être appliquée si cela permet la création d'une voie de desserte pour une construction à édifier à l'arrière de l'unité foncière.
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur au moins une des limites séparatives latérales.

- Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité

- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement, soit :
  - en retrait ou en limite séparative

- Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :
  - Dans la bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement : minimum 3 mètres
  - Au-delà de la bande de 30 mètres : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H/2) et 3 mètres

2.1.2.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :
- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Secteurs UCa et UCaf

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UCd

2.1.3.2.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H/2) et 3 mètres.

2.1.3.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

Pour les autres annexes, il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UCa

2.1.5.1.1. Constructions principales :

Une construction ne doit pas présenter une différence de hauteur à l'égout de toiture de plus de 3 mètres avec une des constructions principales situées sur les fonds voisins, et à moins de 20 mètres de la construction.

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- à Champigneulles : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Frouard : 14 mètres de hauteur totale ;
- à Faulx et Montenoy : 9 mètres de hauteur totale ;
- à Custines et Lay-Saint-Christophe : 9 mètres de hauteur de façade, 12 mètres de hauteur totale ;
- dans les autres communes, hors Liverdun : 7 mètres mesurés de hauteur de façade, 10 mètres de hauteur totale.
- à Liverdun la hauteur de façade se place :
    - soit à l'existant
    - soit au même niveau que la hauteur de façade d'une construction adjacente
    - soit entre les deux niveaux de hauteur des façades voisines de part et d'autre

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. Secteur UCaf

2.1.5.2.1. Constructions principales :

La hauteur de façade se place :

- soit à l'existant ;
- soit à une hauteur maximale de 9 mètres.

2.1.5.2.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.3. **Secteur UCd**

2.1.5.3.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- à Champigneulles : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Frouard et Pompey : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Liverdun : la hauteur de façade se place :
    - soit à l'existant ou 3 mètres maximum au-dessus,
    - soit au même niveau que la hauteur de façade des constructions adjacentes ou 3 mètres maximum au-dessus,
    - soit entre les deux hauteurs de façade des constructions adjacentes.

2.1.5.3.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.3.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

2.1.6.1. **Secteurs UCa et UCaf**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.1.6.2. **Secteur UCd**

Hors Liverdun, la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de 3 mètres pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

Dans le secteur UCd uniquement : Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.3.6. Volets et fermetures

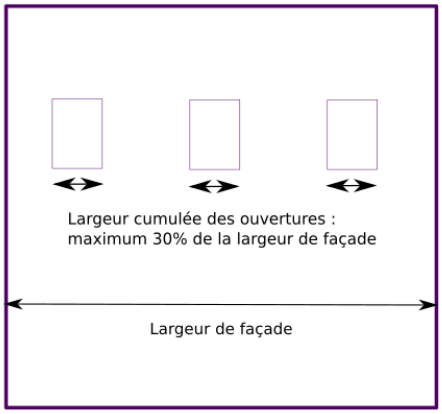
En zone UCa :

- A Marbache :
  - Les volets battants existants devront être maintenus ou remplacés.
  - Les caissons de volets roulants de la façade ou des façades implantée(s) en limite du domaine public ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

Ouvertures dans les façades sur rue repérées au plan de zonage:
Les ouvertures d'une façade doivent avoir une surface cumulée maximale de 30% de la surface de ladite façade. Dans le cas où il existe un commerce ou un service en rez-de-chaussée de la construction, cette règle ne s'applique qu'à partir du 1er étage, en utilisant comme référence la surface de la portion de façade comprise entre le plancher du 1er étage et le toit.
Les fenêtres autres que celles situées en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou des commerces doivent être au moins une fois et demie plus haute que large.



2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.5.4. Pour le secteur UCa

Les matériaux de toiture utilisés doivent avoir une tonalité rappelant celle de la terre cuite.

2.2.5.5. A Lay-Saint-Christophe :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant,

- Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront à deux pans et auront le faîtage le plus possible parallèle à l'axe de la voie.
- Les toitures à un pan et toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions et annexes
- Les toitures à trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'angle, ou adossés ou associés sur cour
- Les toits à pans inversés avec chêneau central sont interdits
- L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans une fourchette comprise entre 25° et 30° par rapport au plan horizontal.
- Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante

- L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une verrière ou une véranda.
- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, serres et piscines.
- Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Dans les secteurs où des murs sont référencés sur le plan de zonage, l'édification de murs en pierre sèche d'une hauteur de 1,80 m est autorisée.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée sauf dans le secteur UCa où les prescriptions s'appliquent par tranche ferme.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les communes disposant d'une gare ou halte ferroviaire (Champigneulles, Frouard, Liverdun, Marbache et Pompey) : 1 place de stationnement par logement ;
    - Dans les communes ne disposant ni d'une gare ni d'une halte ferroviaire : 1 place de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.3.1 Dans le secteur UCa à Liverdun : En cas de création de logements par division d'un bâtiment existant, les surfaces intérieures qui étaient affectées au stationnement doivent être conservées dans le nouveau projet.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros :
    - 1 place pour 50 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique, situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
    - 1 place pour trois chambres

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de SdP

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de SdP

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée sauf dans le secteur UCa où les prescriptions s'appliquent par tranche ferme.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :
- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :
- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient

de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s’appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UE

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 8
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....8
2.2.1. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 8
2.2.1.1. BÂTI REMARQUABLE....8
2.2.1.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 8
2.2.1.3. MUR REMARQUABLE....8
2.2.2. POINT DE VUE REMARQUABLE 8
2.2.3. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU....8
2.2.4. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 9
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 9
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 9
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 9
2.3.1.3. RIPISYLVE 9
2.3.1.4. PLANTATIONS....9
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 10
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS....10
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 10
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS....10
2.3.2.1. DÉFINITIONS 10
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE....10
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES....10
2.4. STATIONNEMENT 10
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 10

2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 10
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 10
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 11
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 11
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 11
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 11
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 11

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 12

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 12
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 12
3.1.2. ACCÈS 12
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 13
3.2.1. EAU POTABLE 13
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 13
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 13
3.3. ASSAINISSEMENT 13
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 13
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 13
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 13

Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone correspond à une zone Urbaine à vocation principale d'Equipement.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations pour les destinations suivantes :
  - exploitation agricole et forestière,
  - habitation, sauf exception mentionnée au paragraphe 1.1.2.
  - commerce et activités de service,
  - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans la zone et dans la limite de 100m² par unité foncière.
La rénovation et l'entretien des constructions existantes est autorisé.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance de 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Dans la **bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers**, représentée au plan de zonage, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

La distance entre deux constructions dont une à usage d'habitation est de minimum 5 mètres.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n’est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l’urbanisme).

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

2.2.1. Éléments du patrimoine bâti

2.2.1.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.3. Bord à eau urbain d’interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.4. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces Boisés Classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UH

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 7

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 7
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 8
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 9
1.3.1. EMPLACEMENT RÉSERVÉ 9
1.3.2. LIAISONS POUR MODES DE DÉPLACEMENTS ACTIFS 9

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 10

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 15
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 18
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 19
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 21
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 24
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 24
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 25
2.2.1.3. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 25
2.2.2. COULEURS 25
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 25
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 25
2.2.3. FAÇADES 26
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 26
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 26
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 26
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 26
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 26
2.2.4. OUVERTURES 27
2.2.5. TOITURES 27
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 27
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 28
2.2.5.3. MATÉRIAUX 28
2.2.6. CLÔTURES 29
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 29
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 30
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 30

2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 30
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 30
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 30
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 30
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 31
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 31
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 32
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 32
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 32
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 32
2.3.1.3. RIPISYLVE 32
2.3.1.4. PLANTATIONS 32
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 32
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 33
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 33
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 33
2.3.2.1. DÉFINITIONS 33
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 33
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 33
2.4. STATIONNEMENT 33
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 33
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 33
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 34
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 34
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 35
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 35
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 35
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 35
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 35
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 35
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 35
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 36

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 37

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 37
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 37
3.1.2. ACCÈS 37
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 38
3.2.1. EAU POTABLE 38
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 38
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 38

3.3. ASSAINISSEMENT 38
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 38
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 38
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 38

Dispositions applicables à la zone UH

Cette zone correspond aux espaces Urbanisés à vocation principale d'Habitat (UH). Elle comprend :

- **les secteurs UH1, UH2 et UH3 distingués en fonction de leur densité,**
- **les secteurs Urbains rassemblant de l'Habitat Ouvrier (UHo) et les secteurs Urbains rassemblant de l'Habitat Militaire (UHm) eux aussi distingués en fonction de leur densité,**
- **le secteur Urbain dans un environnement d'Habitat destiné à des activités Scolaires (UH2s).**

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence d'un ou plusieurs sites ou sols pollués, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
  - De centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

Dans le sous-secteur UH2s, en plus des destinations mentionnées ci-avant, sont interdits :

- les constructions qui ne sont pas liées à la fonction d'enseignement et notamment :
  - les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement ou de cinéma ;
  - les constructions à destination d'habitation dont la localisation n'est pas indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans le secteur.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
  - Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
  - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;

- Les constructions et installations dans la limite de 20m² à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Au-delà des règles posées par le présent règlement, les extensions (véranda, terrasse) des constructions existantes régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles ne dénaturent pas l'architecture des zones urbaines concernées.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme, un minimum de logements conventionnés est imposé à Bouxières-aux-Dames et Liverdun :

- En dehors des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les opérations à partir de 8 logements comprendront un minimum de 50% de logements conventionnés.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Secteur UH1 :

2.1.1.1.1. Hors Lay-Saint-Christophe :

Les constructions s'implantent :

- Soit en retrait de minimum 5 m ;
- Soit lorsque la construction à édifier se situe entre deux constructions dont les façades sont alignées, ou en extrémité d'un alignement de deux façades ou plus, l'implantation de la façade dans le même plan que celui des façades voisines peut être autorisé ;
- Rue de la Violette Blanche à Champigneulles : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant les dispositions des deux paragraphes ci-avant.

2.1.1.1.2. A Lay-Saint-Christophe :

- La façade sur rue de la construction et de ses extensions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 20 mètres de l'alignement. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles d'implantation, en cas d'extension, la façade sur rue doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches. Si pour des raisons de configurations parcellaires et d'implantation originelle de la construction, cette règle ne peut s'appliquer, l'extension doit se situer dans le prolongement de l'implantation de la construction existante.

2.1.1.2. Secteur UH2 :

2.1.1.2.1. Dans toutes les communes, sauf Liverdun et à Pompey

La façade des constructions s'implante :

- Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ;
- Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage :

- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ;
- A défaut de pouvoir s'implanter dans le prolongement des façades voisines, les façades des constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Dans ce cas, à Lay-Saint-Christophe tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique ;
- S'il est démontré que cela permet un meilleur ensoleillement des constructions implantées une implantation différente pourra être autorisée. Cette disposition n'est pas applicable à Lay-Saint-Christophe.

2.1.1.2.2. A Liverdun

Voir schéma en annexe du règlement.

2.1.1.2.3. A Pompey

La façade des constructions s'implante :

- Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ;
- Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage :
  - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées le long de la voie, de part et d'autre de la construction.
  - A défaut de pouvoir s'implanter dans le prolongement des façades voisines, les façades des constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique.
  - Toute nouvelle construction sur une emprise foncière doit respecter un principe d'alignement avec les constructions principales voisines, du côté de l'accès véhicule existant possible à l'unité foncière. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes.

2.1.1.2.2.1 Constructions principales et extensions

- Constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUI : les extensions ou surélévations doivent être réalisées :
  - Soit dans l'alignement de la façade existante
  - Soit à au moins 3 mètres par rapport au domaine public

- Rive gauche de la Moselle, ou sur le versant Nord de la vallée :
  - Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est ou l'Ouest : La façade principale doit être perpendiculairement à la voie, le pignon tourné vers la voie et implanté à minimum 3 mètres de celle-ci, afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.

- Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Sud, le Sud-Est et le Sud-Ouest :
  La construction principale doit être implantée en retrait d'une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la voie afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.

- Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Nord, le Nord-Est et le Nord-Ouest :
  La construction principale doit être implantée en alignement de la voie ou à maximum 6 mètres de celle-ci afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.

- rive droite de la Moselle, ou sur le versant Sud de la vallée : les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres par rapport au domaine public.

- Rue du Bac:
  Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes

2.1.1.2.2.2 Constructions annexes et abris

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions annexes sont implantées à minimum 3 mètres du domaine public ou dans l'alignement de la construction principale
Les abris de jardins sont interdits en avant de la construction principale, entre celle-ci et le domaine public.

2.1.1.3. Secteur UH3 :

Les façades des constructions s'implantent :

- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ;
- A défaut de pouvoir s'implanter dans le prolongement des façades voisines, elles s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique.

2.1.1.4. Secteur UHo :

2.1.1.4.1. Constructions principales :

Lorsqu'une ligne d'implantation L2 est figurée au plan de zonage, la façade de la construction s'implante sur cette ligne.

En l'absence d'indication au plan de zonage, la façade de la construction s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte

2.1.1.4.2. Constructions annexes et abris :

Piscines :
Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Autres annexes :
Lorsqu'une zone d'implantation obligatoire des annexes est identifiée au plan de zonage, les annexes s'implantent à l'intérieur de cette zone d'implantation obligatoire.
En l'absence d'indication au plan de zonage, les annexes seront construites à 3 mètres minimum du domaine public ou dans l'alignement de la construction principale.

2.1.1.5. Secteur UHm :

2.1.1.5.1. Implantation des constructions principales :

- A Frouard : les constructions principales doivent être implantées soit :
  - à l'alignement,
  - soit avec un retrait d'au moins 5 m.

- A Liverdun et Saizerais : les constructions principales doivent être édifiées avec un recul minimal :
  - de 10 mètres par rapport à la RD 90 ;
  - de 3 mètres par rapport aux autres voies.

2.1.1.5.2. Implantation des extensions

- A Liverdun : Les extensions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au domaine public et dans l'alignement du volume principal.
  Les extensions en débord du volume principal situées sur l'avant et/ou lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public sont toutefois tolérées, sous réserve qu'elles respectent les articles 2.2.1.2 et 2.2.5.3.2 du présent règlement.
  Les extensions situées à l'arrière du volume principal et/ou lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public sont également tolérées sous réserve qu'elles respectent l'article 2.2.5.3.2 du présent règlement.

2.1.1.5.3. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
Les annexes et abris s'implantent en arrière des constructions principales.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UH1 :

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

2.1.2.1.1.1. En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe 2.1.2.1.1.2.

Les constructions s'implantent :

- En retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur de façade de la construction (L≥ H/2),
  - et 5 mètres.
- A Pompey, Rue des Jardins Fleuris toutefois : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

2.1.2.1.1.2. A Champigneulles Rue de la Violette Blanche, à Frouard et à Lay-Saint-Christophe :

- les constructions peuvent s'implantent sur ou en retrait des limites séparatives,
- en cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative est de 3 mètres.

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2. Secteur UH2 :

2.1.2.2.1. Implantation des constructions principales :

Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions peuvent s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale.
- Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur maximum une des limites séparatives latérale.
- **Rue du Bac, à Liverdun :** quelle que soit la largeur de la façade sur rue de l'unité foncière : les constructions doivent être implantées de limite séparative latérale à limite séparative latérale.
- Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité

Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Les constructions s'implantent obligatoirement en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales

Distance imposée en cas de retrait :

- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à :
    - La moitié de la hauteur de façade de la construction (L ⩾ H/2),
    - et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.2.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.3. Secteur UH3 :

2.1.2.3.1. Implantation des constructions principales :

La construction s'implante en retrait de la limite séparative avec une distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de façade de la construction (L ⩾ H/2),
- et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.2.3.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.4. Secteur UHo :

2.1.2.4.1. Implantation des constructions principales :

- A l'exception des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :
    - En cas de démolition et reconstruction, la construction principale devra être implantée à l'identique de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi.
- A Custines et à Pompey dans le sous-secteur UHo4 :

- Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul de minimum 3 mètres de celles-ci.

2.1.2.4.2. Extensions :

En cas d'extension, le retrait par rapport aux limites latérales est :

- au moins égale à celui de la construction principale.

Dans le secteur UHo3SJ :
Une extension des constructions peut être effectuée sur le côté du bâtiment, vers le jardin.

2.1.2.4.3. Implantation des constructions annexes et abris :

Piscines :
Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Autres annexes :
Lorsqu'une zone d'implantation obligatoire des annexes est identifiée au plan de zonage, les annexes s'implantent à l'intérieur de cette zone d'implantation obligatoire.
En l'absence d'indication au plan de zonage, les annexes seront construites en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

2.1.2.5. Secteur UHm :

2.1.2.5.1. Implantation des constructions principales :

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Lorsque la limite séparative est constituée par une haie vive les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.5.2. Implantation des extensions

- A Liverdun :
  - Les extensions doivent être édifiées dans l'alignement du volume principal. Les extensions en débord du volume principal sont toutefois tolérées, sous réserve qu'elles respectent les articles 2.2.1.2. et 2.2.5.3.1.du présent règlement.

  - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

- Lorsque la limite séparative est constituée par une haie vive les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.5.3. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :
- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Secteur UH1 :

2.1.3.1.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :
- à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H/2),
- et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.3.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UH2 :

2.1.3.2.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :
- à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H/2),
- et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.3.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur UH3 :

2.1.3.3.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H).

2.1.3.3.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur UHo :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.5. Secteur UHm :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur UH1 :

2.1.4.1.1. Constructions principales :

2.1.4.1.1.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes 2.1.4.1.1.2

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.1.1.2. A Champigneulles, à l'Est de l'A31 et à Frouard :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 35% de la superficie de terrain, sauf constructions annexes et abris.

2.1.4.1.2. Constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur UH2 :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur UH3 :

2.1.4.3.1. Constructions principales :

2.1.4.3.1.1. A Champigneulles :

- Dans les secteurs d'emprise au sol maximale différentiée : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée comme fixé au plan de zonage,
- En dehors des secteurs d'emprise au sol maximale différentiée : l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

2.1.4.3.1.2. A Marbache :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de terrain.

2.1.4.3.2. Constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur UHo :

2.1.4.4.1. Constructions principales :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4.2. Constructions annexes et abris :

- A Custines : les abris de jardin dont l'emprise totale est supérieure à 20 m² sont interdits.

- Dans le sous-secteur UHo3 :
  - à Frouard : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m².
  - A Pompey : les annexes et abris, sauf piscines auront pour dimension maximale 4 m de large et 6,5 m de long

- Dans les sous-secteurs UHo3SJ et UHo3D :
  - l'emprise au sol des annexes et abris est limitée à : 3,5 m en largeur et 6 m en longueur.

2.1.4.5. Secteur UHm :

2.1.4.5.1. Constructions principales :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.5.2. Constructions annexes, abris et extensions :

A Frouard :

- pour les annexes et abris non accolées à la construction principale, l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m² ;
- pour les abris de jardin, l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 12 m².

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UH1 :

2.1.5.1.1. Constructions principales :

2.1.5.1.1.1. dans l'ensemble de la zone, sauf exceptions mentionnées aux paragraphes 2.1.5.1.1.2. à 2.1.5.1.1.4 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 15 mètres de hauteur totale

2.1.5.1.1.2. à Frouard :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 20 mètres de hauteur totale et 17 mètres de hauteur de façade dans le cas de toiture terrasse

2.1.5.1.1.3. à Pompey et à Champigneulles, rue de la Violette Blanche :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres de hauteur totale

2.1.5.1.1.4. à Lay-Saint-Christophe :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres de hauteur de façade et 15 mètres de hauteur totale

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. Secteur UH2 :

2.1.5.2.1. Constructions principales :

2.1.5.2.1.1. A Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Frouard, Marbache, Saizerais :
La hauteur maximale des constructions est fixée par secteur de hauteur maximale différentiée inscrit sur le plan de zonage.
A Bouxières-aux-Dames, à défaut d'inscription sur le plan de zonage, la hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur de façade,
- et 12 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2.1.2. A Custines et Pompey :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur de façade,
- et 12 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2.1.3. A Millery :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres de hauteur de façade,
- et 9 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2.1.4. A Faulx, Lay-Saint-Christophe, Malleloy et Montenoy :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres de hauteur de façade,
- et 9 mètres de hauteur totale.
- Spécifiquement à Lay-Saint-Christophe : la hauteur pour les toitures terrasses est limitée à 8 mètres à l'acrotère.

2.1.5.2.1.5. A Liverdun :

En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur de façade.

Les toitures à la Mansart ayant une hauteur de façade supérieure à 7mètres par rapport au terrain naturel sont interdites.

Secteur UH2s :
La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur de façade.

2.1.5.2.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.3. Secteur UH3 :

2.1.5.3.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions est limitée à :
- 6 mètres de hauteur de façade,
- et 9 mètres de hauteur totale.

2.1.5.3.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.3.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.4. Secteur UHo :

2.1.5.4.1. Constructions principales :

2.1.5.4.1.1. A l'exception des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :
La hauteur de façade et la hauteur totale des constructions ne peuvent pas être modifiées.

2.1.5.4.1.2. A Frouard
La hauteur totale des constructions est limitée à :
- Dans le sous-secteur UHo3SJ : 10 mètres
- Dans le sous-secteur UHo3D : 12 mètres

2.1.5.4.2. Extensions :

La hauteur des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur initiale de la construction agrandie.

2.1.5.4.3. Constructions annexes, abris et extensions :

La hauteur des extensions et des annexes et abris est inférieure ou égale à la hauteur de la construction initiale, sans pouvoir excéder 3,5 mètres au faîtage.

2.1.5.4.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.5. Secteur UHm :

2.1.5.5.1. Constructions principales :

- A Frouard :
  La hauteur de toutes constructions est limitée à :
  - 8 mètres de hauteur totale,
  - Et 4 mètres de hauteur de façade.
- A Liverdun et Saizerais : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres de hauteur totale.

2.1.5.5.2. Extensions :

- A Frouard :
  - La hauteur des extensions est inférieure ou égale à la hauteur de la construction initiale.
- A Liverdun :
  - Pour les extensions dans le prolongement et l'alignement du volume principal les hauteurs s'inscrivent en continuité de la construction existante ;
  - Pour les extensions en débordement du volume principal, la hauteur devra être inférieure au niveau du bandeau de collecte des eaux pluviales.
- A Saizerais : même règle que pour la construction principale.

2.1.5.5.3. Constructions annexes et abris :

La hauteur totale des annexes et abris est inférieure ou égale :
- A Frouard et Liverdun : 3,5 mètres ;
- A Saizerais : 2,5 mètres.

2.1.5.5.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Extensions

- Zone UHm :
    - A Liverdun : les extensions en débordement du volume principal devront être composées de matériaux transparents, sans allèges pleines.

2.2.1.3. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.

Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à

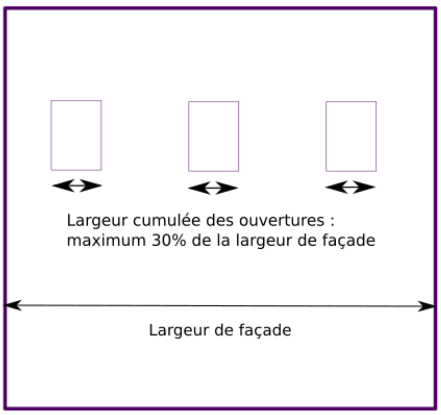
recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

Ouvertures dans les façades sur rue repérées au plan de zonage:
Les ouvertures d'une façade doivent avoir une surface cumulée maximale de 30% de la surface de ladite façade. Dans le cas où il existe un commerce ou un service en rez-de-chaussée de la construction, cette règle ne s'applique qu'à partir du 1er étage, en utilisant comme référence la surface de la portion de façade comprise entre le plancher du 1er étage et le toit.
Les fenêtres autres que celles situées en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou des commerces doivent être au moins une fois et demie plus haute que large.



2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.5.3.1. A Lay-Saint-Christophe :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant, les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments remarquables identifiés qui n'auraient pas de couverture d'origine en tuiles de terre cuite rouge ou en ardoise, ni aux abris de jardin.

2.2.5.3.2. Secteur UHm

A Liverdun :

- Les toitures à 4 pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle allant du rouge au brun ;
- Pour les extensions dans le prolongement du volume principal, sont admises les toitures terrasses et les matériaux exigés par la faible pente ;
- Pour les extensions en débordement du volume principal situées sur l'avant et/ou visibles depuis le domaine public, les toitures devront être composées de matériaux transparents ou translucides ;

2.2.5.4. Bandeaux de toiture de collecte des eaux pluviales

2.2.5.4.1. Secteur UHm

A Liverdun, les bandeaux de toiture devront être maintenus.

2.2.5.5. Forme

2.2.5.5.1. Secteur UHm

A Liverdun,

- Les toitures des constructions principales devront être à 4 pans, d'une pente comprise entre 34 et 40 %
- Pour les extensions dans le prolongement du volume principal, sont admises les toitures terrasses

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, pour l'ensemble du dispositif.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.1.1. Secteur UHm

A Liverdun : les clôtures doivent être constituées de végétaux (haie arbustive ou végétation légère grimpante) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.
La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,8 mètres.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.6.3. Les clôtures implantées en limite séparatives, comprises entre le domaine public et la façade sur rue de la construction principale

2.2.6.3.1. En secteur UH2

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

2.2.6.3.2. A Liverdun, en secteur UH2 et UHm

Les clôtures sont à claire-voie ou constituées par une haie. Lorsque la clôture comporte une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les dispositions du présent chapitre 2.4 ne s'appliquent pas aux secteurs UHo et UHm.

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place « invité » pour 10 logements locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
    - 1 place pour trois chambres,

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :
- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UJ

5.1.2.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 8
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8
2.2.1.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 8
2.2.1.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 9
2.2.2. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 9
2.2.2.1. BÂTI REMARQUABLE 9
2.2.2.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 9
2.2.2.3. MUR REMARQUABLE 9
2.2.3. POINT DE VUE REMARQUABLE 9
2.2.4. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 9
2.2.5. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 9
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 10
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 10
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 10
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 10
2.3.1.3. RIPISYLVE 10
2.3.1.4. PLANTATIONS 10
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 10
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 11
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 11
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 11
2.3.2.1. DÉFINITIONS 11
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 11
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 11

2.4. STATIONNEMENT 11
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 11
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 11
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 11
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 11
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 12
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 12
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 12
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 12

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 13

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 13
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 13
3.1.2. ACCÈS 13
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 14
3.2.1. EAU POTABLE 14
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 14
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 14
3.3. ASSAINISSEMENT 14
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 14
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 14
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 14

Dispositions applicables à la zone UJ

Cette zone correspond à un espace Urbain de Jardin (UJ).

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées au paragraphe 1.1.2.
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

- les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de ces constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en totalité ;
- sous réserve qu'elles soient inclues dans une distance de maximum 20 mètres par rapport aux constructions principales des unités foncières sur laquelle elles sont implantées :
    - les annexes ;
    - les piscines ;
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les extensions limitées du bâti existant et régulièrement édifié à condition de ne pas excéder 25 m² d'emprise au sol,
- la reconstruction à l'identique des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;

- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

Constructions principales :
En cas de reconstruction, la hauteur du bâti initial doit être conservée.

Constructions annexes et abris :
La hauteur des annexes et abris est limitée à 4 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.1.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.1.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricole. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.2. Éléments du patrimoine bâti

2.2.2.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.3. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.4. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.5. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUa

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.1.1. SECTEUR 1AUAA :.....6
1.1.1.2. SECTEURS 1AUAC : 6
1.1.1.3. SECTEUR 1AUAP :.....6
1.1.1.4. SECTEUR 1 AUAF : 7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....7
1.1.2.1. SECTEUR 1AUAA :.....7
1.1.2.2. SECTEUR 1AUAC :.....7
1.1.2.3. SECTEUR 1AUAP :.....8
1.1.2.4. SECTEUR 1 AUAF 8
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 9
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 9
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 9

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....10

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 10
2.1.1.1. SECTEUR 1AUAA 10
2.1.1.2. SECTEUR 1AUAC.....10
2.1.1.3. SECTEUR 1AUAP.....10
2.1.1.4. SECTEUR 1AUAF.....10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....10
2.1.2.1. SECTEUR 1AUAA 10
2.1.2.2. SECTEUR 1AUAC.....11
2.1.2.3. SECTEUR 1AUAP.....11
2.1.2.4. SECTEUR 1AUAF.....11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ ..11
2.1.3.1. SECTEUR 1AUAA 11
2.1.3.2. SECTEUR 1AUAC.....12
2.1.3.3. SECTEUR 1AUAP.....12
2.1.3.4. SECTEUR 1AUAF.....12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....12
2.1.4.1. SECTEUR 1AUAA 12
2.1.4.2. SECTEUR 1AUAC.....12
2.1.4.3. SECTEUR 1AUAP.....12
2.1.4.4. SECTEUR 1AUAF.....12
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 12

2.1.5.1. SECTEUR 1AUAA 12
2.1.5.2. SECTEUR 1AUAC 13
2.1.5.3. SECTEUR 1AUAP 13
2.1.5.4. SECTEUR 1 AUAF 13
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 13
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14
2.2.2. COULEURS 14
2.2.3. FAÇADES 14
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 14
2.2.3.2. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 14
2.2.4. OUVERTURES 15
2.2.5. TOITURES 15
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 15
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 15
2.2.5.3. MATÉRIAUX 15
2.2.6. CLÔTURES 15
2.2.7. INSTALLATIONS ET DÉPÔTS 16
2.2.8. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 16
2.2.8.1. BÂTI REMARQUABLE 16
2.2.8.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 16
2.2.8.3. MUR REMARQUABLE 16
2.2.9. POINT DE VUE REMARQUABLE 16
2.2.10. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 16
2.2.11. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 17
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 17
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 17
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 17
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 17
2.3.1.3. RIPISYLVE 17
2.3.1.4. PLANTATIONS 17
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 18
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 18
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 18
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 18
2.3.2.1. DÉFINITIONS 18
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 18
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 18
2.4. STATIONNEMENT 18
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 18
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 18
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 19
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 19
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 19
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 19

2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 19
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 20
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 20
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 20
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 20
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 21

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 22

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 22
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 22
3.1.2. ACCÈS 22
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 23
3.2.1. EAU POTABLE 23
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 23
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 23
3.3. ASSAINISSEMENT 23
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 23
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 23
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 23

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Cette zone correspond à des espaces à urbaniser, urbanisables dès l'approbation du PLUi pour une vocation principale d'Activités (1AUa).
Elle est composée des secteurs :

- **Secteur 1AUaA : Activités, concernant des sites localisés sur les communes de Champigneulles, Faulx et Millery,**
- **Secteur 1AUaC : pour l'extension du site d'activités commerciales Grand Air à Champigneulles,**
- **Secteur 1AUaP : pour l'extension du site d'activités liées au Port sur le site de la Nouvelle à Frouard.**
- **Secteur 1AUaF : pour l'OAP sectorielle 3 de Frouard, dite zone de Munsch-Bœuf Chauna vouée à l'accueil d'activités de sport, de loisirs et culturel (cinéma, bowling, hôtel, restaurants, bureaux, entrepôts et autres activités liées).**

Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié à l'ICPE Silo UCA. Ce risque devra être pris en compte lors des aménagements.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.1.1. Secteur 1AUaA :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'exploitation agricole ;
    - D'exploitation forestière.

1.1.1.2. Secteurs 1AUaC :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'exploitation agricole ;
    - D'exploitation forestière ;
    - D'industrie.

1.1.1.3. Secteur 1AUaP :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'exploitation agricole ;

- D'exploitation forestière ;
- De logement.

1.1.1.4. Secteur 1 AUaF :

Sont interdits :
- les constructions à usage d'habitation ;
- les commerces de gros ;
- les autres équipements recevant du public (aire d'accueil des gens du voyage, lieux de culte, salle polyvalente)
- les industries.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.1. Secteur 1AUaA :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAa,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAa,
  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.

1.1.2.2. Secteur 1AUaC :

Sont autorisés sous condition :
- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités autorisées dans le secteur 1AUaC,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité autorisé dans le secteur 1AUaC,

- d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
- d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.

- Les constructions et installations à destination :
    - D'entrepôt et de bureau, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités commerciales.

1.1.2.3. Secteur 1AUaP :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
    - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
    - d'être utiles ou nécessaires aux activités autorisées dans le secteur 1AUaP,
    - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité autorisé dans le secteur 1AUaP,
    - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
    - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.
- Les hébergements sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités implantées dans la zone, et dans la limite de 100m² par unité foncière ;
- Les commerce et activités de service, sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires.

1.1.2.4. Secteur 1 AUaF

Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage artisanal à condition d'être en lien direct avec une activité de loisir présente sur la zone ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être en lien direct avec une activité de loisir présente sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés, soit :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
    - à des aménagements paysagers ;
    - à des aménagements hydrauliques ;
    - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Secteur 1AUaA

Les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.2. Secteur 1AUaC

Les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.3. Secteur 1AUaP

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.4. Secteur 1AUaF

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur 1AUaA

Implantation des constructions principales :
Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 5 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2. Secteur 1AUaC

Par rapport aux limites séparatives, la construction doit se trouver :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à 5 mètres.

2.1.2.3. Secteur 1AUaP

Implantation des constructions principales :
Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.4. Secteur 1AUaF

Implantation des constructions principales :
Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Implantation des constructions annexes :
Les constructions annexes s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Secteur 1AUaA

Constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance de minimum 5 mètres.

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur 1AUaC

Constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance de minimum 5 mètres.

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur 1AUaP

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur 1AUaF

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur 1AUaA

Constructions principales et annexes :

L'emprise au sol des constructions et annexes est limitée à 70% de la superficie du terrain.

2.1.4.2. Secteur 1AUaC

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur 1AUaP

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur 1AUaF

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur 1AUaA

En dehors du secteur mentionné au paragraphe suivant la hauteur des constructions est inférieure à :

- 10 mètres de hauteur totale,

- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent atteindre une hauteur totale de 12 mètres.

A Millery :
- la hauteur des constructions est inférieure à 14 mètres de hauteur totale ;

A Champigneulles :
- la hauteur des constructions est inférieure à 16 mètres de hauteur totale ;

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée.

2.1.5.2. Secteur 1AUaC

La hauteur des constructions est inférieure à 14 mètres de hauteur totale.

Les constructions nouvelles à usage de locaux techniques auront une hauteur totale de 5 mètres maximum. Les extensions des constructions existantes peuvent s'effectuer à l'identique.

2.1.5.3. Secteur 1AUaP

Non réglementé.

2.1.5.4. Secteur 1 AUaF

Les constructions implantées côté rue, la hauteur maximale est fixée à R + 2.
Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à R +5, sans excéder 30 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers liés aux contraintes techniques des constructions autorisées.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité environnemental.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.2. Couleurs

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

Les façades doivent s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont

intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.4. Ouvertures

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

2.2.7. Installations et dépôts

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques. Elles devront être masquées par des haies vives.

Les aires de dépôts ou de stockage doivent faire l'objet d'un traitement de préférence végétal ou paysager qui atténue leur perception depuis les voies publiques.

2.2.8. Éléments du patrimoine bâti

2.2.8.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.11. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher,

- Création de surface de vente supérieure à 1 000 m² :
    - Il est imposé une surface affectée au stationnement égale à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

- Hébergement hôtelier et touristique :
    - 1 place pour trois chambres

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Industrie :
  - 2 places pour 100m² de surface de plancher

- Entrepôt :
  - Les capacités de stationnement et les espaces de manœuvre nécessaires à l'activité devront être aménagés en dehors du domaine public et être adaptés au gabarit des véhicules nécessaires à l'activité ;
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Bureaux :
  - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
  - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

- Centre des congrès et d'exposition :
  - 1 place pour trois visiteurs.

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est créé un emplacement par logement.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient

de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s’appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUdC

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUDC 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.5.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 7
2.1.5.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 8
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 8
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 9
2.2.2. COULEURS 9
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 9
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 9
2.2.3. FAÇADES 9
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 9
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 9
2.2.3.3. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 9
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 9
2.2.4. TOITURES 10
2.2.4.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 10
2.2.4.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 10
2.2.4.3. MATÉRIAUX 11
2.2.5. CLÔTURES 11
2.2.5.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 11
2.2.5.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 11
2.2.6. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 12
2.2.6.1. BÂTI REMARQUABLE 12
2.2.6.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 12
2.2.6.3. MUR REMARQUABLE 12

2.2.7. POINT DE VUE REMARQUABLE 12
2.2.8. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 12
2.2.9. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 12
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 12
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 12
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 12
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 12
2.3.1.3. RIPISYLVE 13
2.3.1.4. PLANTATIONS 13
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 13
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 13
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 13
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 13
2.3.2.1. DÉFINITIONS 13
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 13
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 14
2.4. STATIONNEMENT 14
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 14
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 14
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 14
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 14
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 15
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 15
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 15
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 15
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 15
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 15
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 15
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 16

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 17

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 17
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 17
3.1.2. ACCÈS 17
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 18
3.2.1. EAU POTABLE 18
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 18
3.3. ASSAINISSEMENT 18
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 18
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 18
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 18

Dispositions applicables à la zone 1AUdC

Cette zone correspond à un site dont le renouvellement pourra être engagé dès l'approbation du PLUi (1AU). Ce renouvellement doit renforcer la fonction de centralité structurante du centre de Pompey (1AUd).
Cette zone concerne le Nord de la Rue du Canal à Champigneulles (1AUdC).

La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les constructions et installations à destination :
  - D'habitation,
  - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;

- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².
Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de 3 mètre minimum de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait des limites séparatives ;
- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à 3 mètres.

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions est inférieure à :

- 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

La hauteur maximale des constructions peut être augmentée de 3 mètres pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.4.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.4.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.4.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.5. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.
Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.5.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre pour l'ensemble du dispositif.

2.2.5.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.6. Éléments du patrimoine bâti

2.2.6.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.6.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.6.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros :
  - 1 place pour 50 m² de la surface de vente ou de service,

- Hébergement hôtelier et touristique :
  - Il n'est pas fixé de règle.

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de SdP

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :

- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey
Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUdECP

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUDECP 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.5.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 8
2.1.5.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 8
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 8
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 9
2.2.2. COULEURS 9
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 9
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 9
2.2.3. FAÇADES 9
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 9
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 9
2.2.3.3. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 10
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 10
2.2.4. TOITURES 10
2.2.4.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 10
2.2.4.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 11
2.2.4.3. MATÉRIAUX 11
2.2.5. CLÔTURES 11
2.2.5.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 11
2.2.5.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 12
2.2.6. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 12
2.2.6.1. BÂTI REMARQUABLE 12
2.2.6.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 12
2.2.6.3. MUR REMARQUABLE 12

2.2.7. POINT DE VUE REMARQUABLE 12
2.2.8. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 12
2.2.9. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 12
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 13
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 13
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 13
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 13
2.3.1.3. RIPISYLVE 13
2.3.1.4. PLANTATIONS 13
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 13
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 13
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 14
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 14
2.3.2.1. DÉFINITIONS 14
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 14
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 14
2.4. STATIONNEMENT 14
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 14
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 14
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 14
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 15
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE 15
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 15
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 15
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 16
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 16
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 16
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 16
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 16
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 16

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 17

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 17
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 17
3.1.2. ACCÈS 17
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 18
3.2.1. EAU POTABLE 18
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 18
3.3. ASSAINISSEMENT 18
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 18
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 18
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 18

Dispositions applicables à la zone 1AUdECP

Cette zone correspond à un site dont le renouvellement pourra être engagé dès l'approbation du PLUi (1AU). Ce renouvellement doit renforcer la fonction de centralité structurante du centre de Pompey (1AUd).
Cette zone concerne :

- **la partie du site Eiffel qui n'a pas encore fait l'objet d'un renouvellement (secteur 1AUdE),**
- **et le secteur du centre-ville de Pompey situé le long de la voie ferrée, entre la nouvelle localisation prévue pour la station de mobilité et la place du 10 Septembre (secteur 1AUdCP).**

La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur 1AUdE est concerné partiellement par le risque d'inondation de la Moselle. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.
Il est concerné par la pollution du sol. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescription. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, et de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les constructions et installations à destination :
  - D'habitation,
  - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;

- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².
Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ;
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait des limites séparatives ;
- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à 3 mètres ;
- S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contigu à l'une des limites séparatives, la construction soit jouxter cette limite ;
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1.1. Constructions principales :

Dans le cas de toitures terrasse, la hauteur maximale des constructions est de R+4, sans excéder 17,50 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de toiture à pentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m de façade totale par rapport au terrain naturel.

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

La hauteur maximale des constructions peut être augmentée de 3 mètres pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres,

notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.4.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.4.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.4.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.5. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.
Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.5.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

2.2.5.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.6. Éléments du patrimoine bâti

2.2.6.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.6.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.6.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

De plus, dans le secteur 1AUdE :
Les terrains étant soumis à des restrictions liées à la pollution du sol, seules les essences décoratives pourront être plantées à l'exclusion de toute plante produisant des fruits consommables.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros :
    - 1 place pour 50 m² de la surface de vente ou de service,

- Hébergement hôtelier et touristique :
    - Il n'est pas fixé de règle.

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de SdP

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :

- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de

déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUe

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 7
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....7
2.2.1. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 8
2.2.1.1. BÂTI REMARQUABLE....8
2.2.1.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 8
2.2.1.3. MUR REMARQUABLE....8
2.2.2. POINT DE VUE REMARQUABLE 8
2.2.3. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU....8
2.2.4. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 9
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 9
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 9
2.3.1.3. RIPISYLVE 9
2.3.1.4. PLANTATIONS....9
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 9
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 9
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 10
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS....10
2.3.2.1. DÉFINITIONS 10
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE....10
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES....10
2.4. STATIONNEMENT 10
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 10

2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 10
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 10
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 10
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 10
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 11
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 11
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 11

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 12

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 12
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 12
3.1.2. ACCÈS 12
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 13
3.2.1. EAU POTABLE 13
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 13
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 13
3.3. ASSAINISSEMENT 13
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 13
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 13
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 13

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Cette zone correspond à une zone A Urbaniser, urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU) pour une vocation principale d'Equipement (1AUe).

Elle concerne plusieurs sites localisés à Bouxières-aux-Dames, à Lay-Saint-Christophe et à Malleloy.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de la zone est concernée par le risque de mouvement de terrain. Les constructions et aménagement devront être conformes aux règlements applicables.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations pour les destinations suivantes :
  - exploitation agricole et forestière,
  - habitation, sauf exception mentionnée au paragraphe 1.1.2.
  - commerce et activités de service,
  - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans la zone et dans la limite de 100m² par unité foncière.
- La rénovation et l'entretien des constructions existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Sans objet.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

2.2.1. Éléments du patrimoine bâti

2.2.1.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.3. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.4. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUhCH

Croix des Hussards

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUHCH 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 7
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 7

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 8
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.5.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 8
2.1.5.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 9
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 9
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 9
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 9
2.2.2. COULEURS 9
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 9
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 10
2.2.3. FAÇADES 10
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 10
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 10
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 10
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 10
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 11
2.2.4. OUVERTURES 11
2.2.5. TOITURES 11
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 11
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 11
2.2.5.3. MATÉRIAUX 12
2.2.6. CLÔTURES 12
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 12
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 12
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 13

2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 13
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 13
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 13
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 13
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 13
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 13
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 14
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 14
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 14
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 14
2.3.1.3. RIPISYLVE 14
2.3.1.4. PLANTATIONS 14
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 14
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 14
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 15
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 15
2.3.2.1. DÉFINITIONS 15
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 15
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 15
2.4. STATIONNEMENT 15
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 15
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 15
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICE ET CENTRE DE CONGRÈS OU D'EXPOSITION : 16
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 16
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 17
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 17
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 17
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 17
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 17
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 17
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 17

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 18

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 18
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 18
3.1.2. ACCÈS 18
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 19
3.2.1. EAU POTABLE 19
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 19

3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 19
3.3. ASSAINISSEMENT 19
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 19
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 19
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 19

Dispositions applicables à la zone 1AUhCH

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future (A Urbaniser), urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU), à vocation principale d'Habitat (1AUh). Elle concerne le site de la Croix des Hussards à Frouard (1AUhCH).

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les constructions et installations à destination :
  - D'habitation,
  - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de minimum 4 mètres de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait des limites séparatives,
- en cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative est au moins égale :
    - à la moitié de la hauteur de façade de la construction (L≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Constructions principales :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Sans objet.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerces, activités de service et centre de congrès ou d'exposition :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
    - 1 place pour trois chambres,

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :
- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :
- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUhS

Spillmann

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUHS 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 8
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 8

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 9

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
2.1.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 9
2.1.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.5.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 10
2.1.5.1.1. SECTEUR 1AUHS1 : 10
2.1.5.1.2. SECTEUR 1AUHS2 : 10
2.1.5.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 10
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 10
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 10
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 11
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 11
2.2.2. COULEURS 11
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 11
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 11
2.2.3. FAÇADES 11
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 11
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 12
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 12
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 12
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 12
2.2.4. OUVERTURES 13
2.2.5. TOITURES 13
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 13
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 13
2.2.5.3. MATÉRIAUX 13

2.2.6. CLÔTURES 13
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 14
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 14
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 14
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 15
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 15
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 15
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 15
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 15
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 15
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 15
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 15
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 15
2.3.1.3. RIPISYLVE 15
2.3.1.4. PLANTATIONS 16
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 16
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 16
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 16
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 16
2.3.2.1. DÉFINITIONS 16
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 16
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 16
2.4. STATIONNEMENT 17
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 17
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 17
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 17
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 17
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICE ET CENTRE DE CONGRÈS OU D'EXPOSITION : 17
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 18
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 18
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 18
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 18
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 18
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 18
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 19
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 19

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 20

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 20
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 20

3.1.2. ACCÈS 20
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
3.2.1. EAU POTABLE 21
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 21
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 21
3.3. ASSAINISSEMENT 21
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 21
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 21
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 21

Dispositions applicables à la zone 1AUhS

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future (A Urbaniser), urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU), à vocation principale d'Habitat (1AUh). Elle concerne le site Spillmann à Lay-Saint-Christophe (1AUhS). La zone 1AUhS concerne deux espaces distincts :

- **L'ancien Sanatorium, qui a vocation à accueillir des logements collectifs (secteur 1AUhS1),**
- **Le site plus au Sud comportant des habitations existantes (secteur 1AUhS2).**

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Secteur 1AUhS1 :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - De commerce ou activités de service ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

Secteur 1AUhS2 :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Secteur 1AUhS1 :

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Secteur 1AUhS2 :

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble :

- Les constructions et installations à destination :
    - D'habitation,
    - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations et dans la limite de 100 m² de surface de plancher pour le commerce et l'artisanat ;
    - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
    - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Nombre de logements conventionnés

La zone accueillera 25 % de logements conventionnés.

1.2.2.2. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.3. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait des limites séparatives,
- en cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative est au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être distants au minimum de 2 mètres.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Constructions principales :

2.1.5.1.1. Secteur 1AUhS1 :

La hauteur totale de la construction projetée ne doit pas dépasser la hauteur actuelle de l'ancien sanatorium.

2.1.5.1.2. Secteur 1AUhS2 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur totale pour les toitures autres que les toitures terrasses ~~(plates),~~
- 8 mètres de hauteur totale pour les toitures terrasses ~~(plates),~~

2.1.5.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur totale supérieure à 4 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

Dans le secteur 1AUhS1 :

- Les balcons seront conservés et maintenus ouverts ;
- Sur la plateforme sud, repérée sur le règlement graphique comme « plateforme sud à l'avant du bâtiment de l'ancien sanatorium », il est interdit de construire des garages.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.

- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.
Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Sans objet.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 10 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - en plus des places mentionnées ci-après pour chaque secteur : 1 place visiteur pour 5 logements ;
    - Secteur 1AUhS1 : 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
    - Secteur 1AUhS2 : 3 places dont 2 places extérieures à la construction.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerces, activités de service et centre de congrès ou d'exposition :

- Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 12 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Artisanat : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Commerce supérieur à 100m² de surface de vente : 1 place pour 20m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique :
    - 1 place par chambre,

- Cinéma :
    - 1 place pour 10 places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :
- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUh2

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH2 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 7
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 7

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 11
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 11
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 12
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 12
2.2.2. COULEURS 12
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 12
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 12
2.2.3. FAÇADES 12
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 12
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 13
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 13
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 13
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 13
2.2.4. OUVERTURES 14
2.2.5. TOITURES 14
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 14
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 14
2.2.5.3. MATÉRIAUX 14
2.2.6. CLÔTURES 14
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 15
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 15
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 16
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 16
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 16

2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 16
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 16
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 16
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 16
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 16
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 16
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 16
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 17
2.3.1.3. RIPISYLVE 17
2.3.1.4. PLANTATIONS 17
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 17
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 17
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 17
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 18
2.3.2.1. DÉFINITIONS 18
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 18
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 18
2.4. STATIONNEMENT 18
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 18
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 18
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 18
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 18
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 19
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 19
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 19
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 20
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 20
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 20
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 20
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 20

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 21

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 21
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 21
3.1.2. ACCÈS 21
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 22
3.2.1. EAU POTABLE 22
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 22
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 22
3.3. ASSAINISSEMENT 22
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 22

3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 22
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 22

Dispositions applicables à la zone 1AUh2

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future (A Urbaniser), urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU), à vocation principale d'Habitat (1AUh). Elle concerne des sites localisés sur les communes de Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Marbache, Millery, Montenoy, Liverdun, Lay-Saint-Christophe et Saizerais, en continuité de la zone UH2.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les constructions et installations à destination :
  - D'habitation,
  - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme, un minimum de logements conventionnés est imposé à Bouxières-aux-Dames et Liverdun :

- A Bouxières-aux-Dames : les opérations comprendront minimum 50% de logements conventionnés,
- A Liverdun : les OAP fixent le cas échéant le taux de logements conventionnés à réaliser.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1.1. Dans toutes les communes, sauf Lay-Saint-Christophe et Liverdun

Les constructions s'implantent :

- En retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ;
- S'il est démontré que cela permet un meilleur ensoleillement des constructions implantées une implantation différente pourra être autorisée.

2.1.1.1.2. A Lay-Saint-Christophe

La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.1.1.3. A Liverdun

2.1.1.1.3.1. Constructions principales

Les constructions doivent être édifiées de manière à respecter les principes suivants :

- Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est ou l'Ouest: La façade principale doit être perpendiculairement à la voie, le pignon tourné vers la voie et implanté à minimum 3 mètres de celle-ci, afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.
- Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Sud : la construction principale doit être implantée en retrait d'une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la voie afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.
- Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Nord : la construction principale doit être implantée en alignement de la voie ou à maximum 6 mètres de celle-ci afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.
- En bordure de la Route de Saizerais, les constructions seront implantées en recul de minimum 10 mètres par rapport à la voie.

2.1.1.1.3.2. Annexes et abris de jardin

Les constructions annexes sont implantées à minimum 3 mètres du domaine public ou dans l'alignement de la construction principale
Les abris de jardins sont interdits en avant de la construction principale, entre celle-ci et le domaine public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :
- Sur ou en retrait des limites séparatives,
- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale :
    - A la moitié de la hauteur de façade de la construction (L ⩾ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :
- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1.1. Implantation des constructions principales :

2.1.3.1.1.1. Dans toutes les communes, sauf Liverdun :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H/2).

2.1.3.1.1.2. A Liverdun

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1.1. Constructions principales :

2.1.5.1.1.1. A Bouxières-aux-Dames :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres de hauteur de façade,
- et 11 mètres de hauteur totale.

2.1.5.1.1.2. A Champigneulles et Custines :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur de façade,
- et 12 mètres de hauteur totale.

2.1.5.1.1.3. A Faulx, Lay-Saint-Christophe, Marbache et Montenoy :
La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres de hauteur de façade,
- et 9 mètres de hauteur totale.
- Spécifiquement à Lay-Saint-Christophe : la hauteur pour les toitures terrasses est limitée à 8 mètres au sommet de l'acrotère.

2.1.5.1.1.4. A Liverdun :

2.1.5.1.1.4.1. OAP « Grandes Gravelottes », « Côte St Pierre »

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres de hauteur de façade, par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- Et 9 mètres de hauteur de façade par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, sans excéder 10 mètres au point le plus haut de hauteur totale pour les toitures terrasse ou végétalisée.

2.1.5.1.1.4.2. OAP « Plaine Champagne »

La hauteur des constructions est limitée à :

- R+2 et 9 mètres de hauteur de façade au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ;
- Cette règle ne s'applique pas aux toitures-terrasses ou végétalisées. Leur hauteur ne pourra pas excéder 10 mètres de hauteur totale par rapport au point le plus bas du terrain naturel du polygone d'implantation.

2.1.5.1.1.5. A Millery :
La hauteur des constructions est limitée à :
- 7 mètres de hauteur de façade par rapport au point le plus bas du terrain naturel du polygone d'implantation,
- et 9 mètres de hauteur totale par rapport au point le plus bas du terrain naturel du polygone d'implantation.

2.1.5.1.1.6. A Saizerais :
La hauteur des constructions est limitée à :
- 7 mètres de hauteur de façade par rapport au point le plus bas du terrain naturel du polygone d'implantation,
- et 10 mètres de hauteur totale par rapport au point le plus bas du terrain naturel du polygone d'implantation.

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.6.3. Les clôtures implantées en limite séparatives, comprises entre le domaine public et la façade sur rue de la construction principale

A Liverdun : Les clôtures sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture. La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent imposer une distance supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) : 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,
    - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
    - 1 place pour trois chambres,

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :
- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :
- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :
- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUh3

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH3 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 7
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 7

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.5.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 9
2.1.5.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 9
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 9
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 10
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 10
2.2.2. COULEURS 10
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 10
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 10
2.2.3. FAÇADES 10
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 10
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 11
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 11
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 11
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 11
2.2.4. OUVERTURES 12
2.2.5. TOITURES 12
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 12
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 12
2.2.5.3. MATÉRIAUX 12
2.2.6. CLÔTURES 12
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 13
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 13
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 14

2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 14
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 14
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 14
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 14
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 14
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 14
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 14
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 14
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 14
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 14
2.3.1.3. RIPISYLVE 15
2.3.1.4. PLANTATIONS 15
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 15
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 15
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 15
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 15
2.3.2.1. DÉFINITIONS 15
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 15
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 16
2.4. STATIONNEMENT 16
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 16
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 16
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 16
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 16
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 17
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 17
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 17
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 17
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 17
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 18
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 18
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 18
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 18

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 19

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 19
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 19
3.1.2. ACCÈS 19
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 20
3.2.1. EAU POTABLE 20
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 20
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 20

3.3. ASSAINISSEMENT 20
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 20
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 20
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 20

Dispositions applicables à la zone 1AUh3

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future (A Urbaniser), urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU), à vocation principale d'Habitat (1AUh). Elle concerne un site localisé à Saizerais. Elle doit accueillir une densité de construction modérée (1AUh3)

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole ;
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les constructions et installations à destination :
  - D'habitation,
  - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;

- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

Le logement d'origine à partir duquel un ou plusieurs logements sont créés est considéré comme un ou des logements créés.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

2.1.1.1.1. Implantation des constructions annexes et abris :

Les annexes et abris s'implantent en arrière des constructions principales.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

La construction s'implante :

- Sur ou en retrait des limites séparatives
- Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale
  - A la moitié de la hauteur de façade de la construction (L ⩾ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (L≥ H).

2.1.3.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres de hauteur de façade,
- et 9 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif .

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Sans objet.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 25% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

Equivalent à la pleine terre : 2m² de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m² de pleine terre.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - 2 places de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour les autres constructions destinées à l'habitation.

La suppression d'une place de stationnement intérieure devra obligatoirement entrainer la création d'une nouvelle place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure, sur la même unité foncière.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
  - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,
  - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
  - 1 place pour trois chambres,

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :

- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale une largeur des voies minimale de 5 mètres est imposée.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 2AU

5.1.2.

Bassin de Pompey

Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 6

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 7

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 7
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 8
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 8
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 8
2.2.2. COULEURS 8
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 8
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 8
2.2.3. FAÇADES 8
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 8
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 8
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 9
2.2.3.4. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 9
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 9
2.2.4. OUVERTURES 9
2.2.5. TOITURES 9
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 9
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 9
2.2.5.3. MATÉRIAUX 9
2.2.6. CLÔTURES 9
2.2.6.1. LES CLÔTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 10
2.2.6.2. LES CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 10
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 10
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 10
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 10
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 10
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 10

2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 10
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 10
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 11
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 11
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 11
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 11
2.3.1.3. RIPISYLVE 11
2.3.1.4. PLANTATIONS 11
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 11
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 11
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 11
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 12
2.3.2.1. DÉFINITIONS 12
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 12
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 12
2.4. STATIONNEMENT 12
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 12
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 12
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 12
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 12
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE 12
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 12
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 12
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 13
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 13
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 13
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 13
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 13
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 13

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 14

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 14
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 14
3.1.2. ACCÈS 14
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 14
3.2.1. EAU POTABLE 14
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 14
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 14
3.3. ASSAINISSEMENT 14
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 14
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 14
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 15

Dispositions applicables à la zone 2AU

Pour rappel, la zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est conditionnée à la mise en place d'une procédure d'urbanisme particulière (modification…).
Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme intercommunal.
Elle comprend plusieurs secteurs

- Secteur 2AUh : à vocation principalement résidentielle,
- Secteur 2AUm : à vocation mixte,
- Secteur 2AUa : à vocation principale d'activités,
- Secteur 2AUd : site de renouvellement dit Saint-Gobain à Liverdun. Ce renouvellement doit conforter le rôle de centralité structurante de Liverdun,
- Secteur 2AUe : à vocation principale d'équipement.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence et les zones d'effets d'une ou plusieurs installations classées pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié à l'ICPE Silo UCA. Ce risque devra être pris en compte lors des aménagements.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des extensions limitées et de la rénovation du bâti existant.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sans objet.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Sans objet.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Sans objet.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Sans objet.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Sans objet.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

Sans objet

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Sans objet.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Sans objet.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

2.1.5. Hauteur des constructions

Sans objet.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Sans objet.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Sans objet.

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Sans objet.

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Sans objet.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Sans objet.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

Sans objet.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Sans objet.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Sans objet.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Sans objet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Sans objet.

2.2.4. Ouvertures

Sans objet.

2.2.5. Toitures

Sans objet.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Sans objet.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Sans objet.

2.2.5.3. Matériaux

Sans objet.

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.
Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorisent la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive.
La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives sont à claire-voie ou constituées par une haie vive.
La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Sans objet.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Sans objet.

2.2.7.3. Mur remarquable

Sans objet.

2.2.8. Point de vue remarquable

Sans objet.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Sans objet.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Sans objet.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Sans objet.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Sans objet.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Sans objet.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Sans objet.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Sans objet.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Sans objet.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Sans objet.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Sans objet.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Sans objet.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Sans objet.

2.4. Stationnement

2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Sans objet.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Sans objet.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Sans objet.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

Sans objet.

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sans objet.

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

Sans objet.

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Sans objet.

2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Sans objet.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Sans objet.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Sans objet.

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Sans objet.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Sans objet.

3.1.2. Accès

Sans objet.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Sans objet.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Sans objet.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Sans objet.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Sans objet.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Sans objet.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone A

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 7

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....8

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 8
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....9
2.1.4.1. EN DEHORS DES SECTEURS MENTIONNÉS AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 9
2.1.4.2. SECTEUR AM : 9
2.1.4.3. SECTEUR AP : 9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.5.1. EN DEHORS DU SECTEUR MENTIONNÉ AU PARAGRAPHE SUIVANT : 9
2.1.5.2. SECTEUR AP : 9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 10
2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE....10
2.2.1.1. CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION 10
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS LIÉS À L'HABITATION 10
2.2.2. COULEURS....10
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 10
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS....11
2.2.3. FAÇADES....11
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES....11
2.2.3.2. TRAVAUX DE RESTAURATION 11
2.2.3.3. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES....11
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES....11
2.2.4. OUVERTURES 11
2.2.5. TOITURES....11
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 12
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 12
2.2.5.3. MATÉRIAUX 12
2.2.6. CLÔTURES NON AGRICOLES....12
2.2.6.1. LES CLÔTURES DES HABITATIONS IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT....12

2.2.6.2. LES CLÔTURES DES HABITATIONS IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 13
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 13
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 13
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 13
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 13
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 13
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 14
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 14
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 14
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 14
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 14
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 14
2.3.1.3. RIPISYLVE 14
2.3.1.4. PLANTATIONS 14
2.3.1.5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 15
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 15
2.3.2.1. DÉFINITIONS 15
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 15
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 15
2.4. STATIONNEMENT 15
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 15
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 16
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 16
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 16
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 16
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 16
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 16

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 17

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 17
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 17
3.1.2. ACCÈS 17
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 18
3.2.1. EAU POTABLE 18
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 18
3.3. ASSAINISSEMENT 18
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 18
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 18
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 18

Dispositions applicables à la zone A

Cette zone a une vocation principalement Agricole (A). Elle comprend les secteurs :

- **Am : permettant la diversification des activités agricoles ;**
- **Ap : correspondant à une pépinière ;**
- **As : dont le paysage est sauvegardé.**

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières et des exceptions mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après.

De sorte que sont interdits :

- Sauf mention au paragraphe 1.1.2. ci-après :
  - Les habitations ;
  - Les commerces et activités de service ;
  - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ;
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.1.1. Secteur As :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation à condition d'être édifiés dans un rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles nécessitant un gardiennage, sur des terrains participant à l'exploitation.
- Les constructions nécessaires à l'activité « ferme pédagogique » (salle d'accueil, bloc sanitaire).
- Les antennes de téléphonie à condition d'être implantées à au moins 300 m des habitations ;
- Les silos jusqu'à une contenance de 15 000 tonnes (silos de report) ;
- Les locaux servant à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation, y compris sous forme d'activité de restauration à condition :
    - que le local de vente des produits de l'exploitation n'excède pas une surface de 50 m²,
    - que la salle de restauration de ferme auberge (hors cuisine) n'excède pas 100 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.1. Secteur Am :

Sont autorisés, à condition d'être liés à l'activité agricole :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts ;
- Les laboratoires de transformation des produits agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain.

1.1.2.2. Secteur Ap :

Est autorisée :
- toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation de la pépinière.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la **bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers**, représentée au plan de zonage, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des bâtiments d'exploitation agricole ;
- Des réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est de minimum 3 mètres.

Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur Am :

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles et forestières :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres destinations non agricoles:
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

2.1.4.3. Secteur Ap :

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles et forestières :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres constructions non agricoles :
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. En dehors du secteur mentionné au paragraphe suivant :

La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2. Secteur Ap :

La hauteur maximale de la construction projetée est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction à usage d'habitation

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris liés à l'habitation

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

2.2.3.2. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures non agricoles

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures des habitations implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures des habitations implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

La plantation de haies et alignements d'arbres est préconisée pour constituer une transition entre les zones A d'une part et U, AU d'autre part.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été

mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone N

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 7

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 7
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9
1.2.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE 9
1.2.2. MIXITÉ SOCIALE 9
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 9

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 10

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES 10
2.1.1.1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 10
2.1.1.2. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNÉS AUX PARAGRAPHES CI-APRÈS : 10
2.1.1.3. SECTEUR NE : 10
2.1.1.4. SECTEUR NH : 11
2.1.1.5. SECTEUR NHM : 11
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 11
2.1.2.1. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNÉS AUX PARAGRAPHES CI-APRÈS : 11
2.1.2.2. SECTEUR NHM : 11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 12
2.1.3.1. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNÉS AUX PARAGRAPHES CI-APRÈS : 12
2.1.3.2. SECTEUR NA : 12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
2.1.4.1. EN DEHORS DES SECTEURS MENTIONNÉS AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 12
2.1.4.2. SECTEUR NA : 12
2.1.4.3. SECTEUR NE : 12
2.1.4.4. SECTEUR NH : 12
2.1.4.5. SECTEUR NHM : 12
2.1.4.6. SECTEUR NL : 13
2.1.4.7. SECTEUR NS : 13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 13
2.1.5.1. EN DEHORS DU SECTEUR MENTIONNÉ AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 13
2.1.5.2. SECTEUR NA : 13
2.1.5.3. SECTEUR NE : 13
2.1.5.4. SECTEUR NH : 13
2.1.5.5. SECTEUR NHM : 13
2.1.5.6. SECTEUR NV : 13
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 13

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 14
2.2.2. COULEURS 14
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE 14
2.2.3. FAÇADES 15
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 15
2.2.3.2. TRAVAUX DE RESTAURATION 15
2.2.3.3. RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 15
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 15
2.2.4. OUVERTURES 15
2.2.5. TOITURES 15
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES 16
2.2.5.2. EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES 16
2.2.5.3. MATÉRIAUX 16
2.2.6. CLÔTURES 16
2.2.6.1. LES CLÔTURES DES HABITATIONS IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT 16
2.2.6.2. LES CLÔTURES DES HABITATIONS IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES 17
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 17
2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 17
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 17
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 18
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 18
2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 18
2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 18
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 18
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 18
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 18
2.3.1.3. RIPISYLVE 18
2.3.1.4. PLANTATIONS 19
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 19
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 19
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 19
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 19
2.3.2.1. DÉFINITIONS 19
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 19
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 19
2.4. STATIONNEMENT 20
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 20
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 20

2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 20
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 20
2.4.1.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 20

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 21

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 21
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 21
3.1.2. ACCÈS 21
3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
3.2.1. EAU POTABLE 22
3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 22
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 22
3.3. ASSAINISSEMENT 22
3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 22
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 22
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 22

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone a une vocation principalement Naturelle (N). Elle comprend les secteurs :

- **Na : pour des activités ;**
- **Ne : pour les équipements ;**
- **Nh : pour l'habitat existant ;**
- **Nhm : pour la sédentarisation des gens du voyage ;**
- **Nl : secteur de loisirs ;**
- **Np : zone naturelle, secteur de projet, destiné à accueillir des constructions sur le long terme ;**
- **Ns : zone destinée à la création d'un parc de stationnement ;**
- **Nv : concernant des vergers et jardins.**

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence et les zones d'effets d'une ou plusieurs installations classées pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par la présence d'un ou plusieurs sites ou sols pollués, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

Peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).
Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières et des exceptions mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après.

De sorte que sont interdits :

- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés).
- Sauf mention au paragraphe 1.1.2. ci-après :
    - Les habitations ;
    - Les commerces et activités de service ;
    - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
    - Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les occupations et utilisations du sol liées aux énergies renouvelables.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.1. Secteur Na :

Sont autorisés :
- Les constructions et installations nécessaires aux activités, à l'exception de toute habitation.

1.1.2.2. Secteur Ne :

Sont autorisés :
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.2.3. Secteur Nh :

Sont autorisés :
- les reconstructions ou extensions
- les annexes liées aux habitations existantes.
- les abris de jardin devront être limités à une superficie maximale de 15m²

1.1.2.4. Secteur Nhm :

Sont autorisés :
- Les résidences mobiles constituant un habitat permanent, à raison d'une unité pour 200m² de terrain.
- Les constructions à usage d'habitation limitées à 50 m² de surface de plancher par tranche de 600 m² de terrain.
- Les abris de jardins et les petites constructions limitées à raison d'un abri de jardin pour une construction à usage d'habitation ou résidence mobile.

1.1.2.5. Secteur Nl :

Sont autorisées:
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les aires de stationnement pour camping-car ;
- Les habitations légères et de loisirs.

1.1.2.6. Secteur Np :

Les dispositions applicables dans ce secteur sont les mêmes que celles applicable en zone N hors sous-secteurs. Il constitue une réserve foncière à long terme.

1.1.2.7. Secteur Ns :

Sont autorisées :

- les installations liées à un parc de stationnement, les abris à vélos et à voiture avec toiture végétalisée.

1.1.2.8. Secteur Nv :

Sont autorisées :

- les abris de jardin à condition que la superficie ne dépasse pas 9 m² d'emprise au sol, limités à une construction par unité foncière.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dans l'ensemble de la zone

Dans la **bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers**, représentée au plan de zonage, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des bâtiments d'exploitation agricole ;
- Des réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.1.1.2. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'alignement des RD : à 19 mètres au minimum ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.3. A Champigneulles, dans le secteur Na :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception du cas mentionné ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- en recul de 40 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

2.1.1.4. Secteur Ne :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum, sauf pour Custines, Faulx, Liverdun et Marbache ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.5. Secteur Nh :

Les constructions s'implantent :
- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum, sauf pour Custines et Liverdun ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.6. Secteur Nhm :

Les constructions s'implantent à minimum 3 mètres de l'alignement. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :
- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est de minimum 3 mètres ; pour les équipements d'intérêt collectif et services publics cette distance est réduite à 1 mètre.

Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :
- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2. Secteur Nhm :

Les constructions devront être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur Na :

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent à une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de façade la plus haute ;
- et 3 mètres ; pour les équipements d'intérêt collectif et services publics cette distance est réduite à 1 mètre.

Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur Na :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

2.1.4.3. Secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Toutefois, à Liverdun, le long de la route de Frouard, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

2.1.4.4. Secteur Nh :

Sauf à Liverdun, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain (limitée à 150 m² de surface de plancher extension comprise sur la totalité du bâtiment).

2.1.4.5. Secteur Nhm :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 50 m² par tranche de 600m² de terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20m².

2.1.4.6. Secteur Nl :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

2.1.4.7. Secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. En dehors du secteur mentionné aux paragraphes suivants :
La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2. Secteur Na :
La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

2.1.5.3. Secteur Ne :
En dehors des communes mentionnées au paragraphe suivant :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

A Pompey, Frouard et Champigneulles :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.4. Secteur Nh :
En dehors des communes mentionnées au paragraphe suivant :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

A Liverdun :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur totale.

2.1.5.5. Secteur Nhm :
La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur totale.

2.1.5.6. Secteur Nv :
La hauteur des abris de jardin est limitée à 4 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, bêton, bois, métal, briques).
Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

2.2.2.2. Construction annexe

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.

Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doit faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

2.2.3.2. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.4. Ouvertures

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.
Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

2.2.5. Toitures

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.
La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

En cas de toiture en pente, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle elles s'implantent.

En cas de toiture plate, les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées (métalliques, plastiques…) ou matériaux légers (bâches, toiles…) sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

2.2.6.1. Les clôtures des habitations implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

A Liverdun : La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Pour les autres communes, la hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures des habitations implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.6.3. Les clôtures implantées en limite séparatives, comprises entre le domaine public et la façade sur rue de la construction principale

A Liverdun, les clôtures sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 60 cm.
La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre pour l'ensemble du dispositif.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les aménagements permettent le renouvellement de sites en friche.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite,
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

2.4.1.1. **Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2. **Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Les prescriptions suivantes s'appliquent par tranche (surface, nombre de chambres, de places...) entamée.

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain…) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes techniques / Notice sanitaire).

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.