



# Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

## 5.1.2 (Tome 2)



# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**

**Zone 1AUhCH**

**Croix des Hussards**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUHCH.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	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 CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	8
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	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.....	9
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. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	10
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	10
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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	11
2.2.5.3. MATERIAUX .....	11
2.2.6. CLOTURES .....	12
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	12
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	12
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	13

2.2.7.1.	BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	13
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	13
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	13
2.3.1.1.	LISIERS DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES .....	13
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	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 BOISES CLASSES .....	14
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	14
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.3.2.1.	DEFINITIONS .....	14
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	14
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	15
2.4.	STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	15
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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, ACTIVITES DE SERVICE ET CENTRE DE CONGRES OU D'EXPOSITION : .....	16
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS .....	16
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	16
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	16
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 16	
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	16
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 ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	17
<b>3.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>18</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	18
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	18
3.1.2.	ACCES .....	18
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	19
3.2.1.	EAU POTABLE .....	19
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	19

<b>3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3. ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>19</b>

# 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 :
  - o D'habitation,
  - o 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 ;
  - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - o 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 20m<sup>2</sup>.

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 :
  - o à la moitié de la hauteur de façade de la construction ( $L \geq H/2$ ), 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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

##### **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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### 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 :
  - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
  - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 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.

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:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
  - o 1 place pour trois chambres,
- Cinéma :
  - o 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) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> 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**

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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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 1AUhS**

**Spillmann**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUHS .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	8
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	8
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	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 SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE .....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	9
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 CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	10
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
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.....	12
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	12
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE .....	12
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION .....	12
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	12
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	13
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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	13
2.2.5.3. MATERIAUX .....	14

2.2.6.	CLOTURES .....	14
2.2.6.1.	LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	14
2.2.6.2.	LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	14
2.2.7.	ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	15
2.2.7.1.	BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	15
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	15
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	16
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	16
2.3.1.1.	LISIERS DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES .....	16
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	16
2.3.1.3.	RIPISYLVE .....	16
2.3.1.4.	PLANTATIONS.....	16
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	16
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES .....	16
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	16
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	17
2.3.2.1.	DEFINITIONS .....	17
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	17
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	17
2.4.	STATIONNEMENT .....	18
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	18
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	18
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 COMMERCES, ACTIVITES DE SERVICE ET CENTRE DE CONGRES OU D'EXPOSITION : .....	18
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 A CREER.....	19
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	20
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	20
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>21</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	21
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	21

<b>3.1.2. ACCES .....</b>	<b>21</b>
<b>3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>22</b>
<b>3.2.1. EAU POTABLE .....</b>	<b>22</b>
<b>3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....</b>	<b>22</b>
<b>3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3. ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>22</b>

# 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o De commerce ou activités de service ;
  - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - o 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

#### Secteur 1AUhS2 :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup>.

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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

### 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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### **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 :
  - o en plus des places mentionnées ci-après pour chaque secteur : 1 place visiteur pour 5 logements ;
  - o Secteur 1AUhS1 : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Secteur 1AUhS2 : 3 places dont 2 places extérieures à la construction.

#### **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:
  - o 1 place pour 12 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce supérieur à 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique :
  - o 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) gare ou halte ferroviaire :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> 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

#### 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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH2 .....</b>	<b>5</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	10
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	12
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.....	13
2.2.3. FAÇADES.....	13
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	13
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE .....	13
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION .....	13
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	13
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	14
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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	15
2.2.5.3. MATERIAUX .....	15
2.2.6. CLOTURES .....	15
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	15
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	16
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	16
2.2.7.1. BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	16
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	17
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	17
2.3.1.1.	LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	17
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	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 BOISES CLASSES .....	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.	DEFINITIONS .....	18
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE .....	18
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	18
2.4.	STATIONNEMENT .....	19
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	19
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 ACTIVITES DE SERVICE .....	19
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS .....	20
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	20
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	20
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	20
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	21
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>22</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	22
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	22
3.1.2.	ACCES .....	22
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	23
3.2.1.	EAU POTABLE .....	23
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	23
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	23
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	23
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	23

<b>3.3.2.</b>	<b>LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>23</b>
<b>3.3.3.</b>	<b>LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>23</b>

## 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, Champigneulle, Custines, Faulx, Marbache, Millery, Monteno, 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 :
  - o D'habitation,
  - o De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisés eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - o 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 20m<sup>2</sup>.

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 :
  - o A la moitié de la hauteur de façade de la construction ( $L \geq H/2$ ), 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 ( $L \geq H/2$ ).

##### 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 Champigneulle 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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

### 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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### **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 :
  - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
  - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 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.

#### **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:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
  - o 1 place pour trois chambres,
- Cinéma :
  - o 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) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> 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

#### 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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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.



**PL**



Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal  
du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**  
**Zone 1AUh3**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH3 .....</b>	<b>5</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	8
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 CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	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. RESEAUX ET EQUIPEMENTS 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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	12
2.2.5.3. MATERIAUX .....	12
2.2.6. CLOTURES .....	12
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	13
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	13
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	13

2.2.7.1.	BATI REMARQUABLE.....	13
2.2.7.2.	ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE .....	13
2.2.7.3.	MUR REMARQUABLE .....	14
2.2.8.	POINT DE VUE REMARQUABLE .....	14
2.2.9.	BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	14
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	14
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	14
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	14
2.3.1.1.	LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	14
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	14
2.3.1.3.	RIPISYLVE .....	14
2.3.1.4.	PLANTATIONS .....	14
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	15
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES .....	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.	DEFINITIONS .....	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 CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	16
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	16
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 ACTIVITES DE SERVICE .....	16
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 A CREER.....	17
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	17
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	17
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>19</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	19
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	19
3.1.2.	ACCES .....	19
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	20
3.2.1.	EAU POTABLE .....	20
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	20
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	20

<b>3.3. ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>20</b>

# 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 :
  - o D'habitation,
  - o De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisés eu égard à la présence d'équipements et d'habitations ;
  - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - o 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 20m<sup>2</sup>.

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 en retrait de la limite séparative avec une distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale :

- A la moitié de la hauteur de façade de la construction ( $L \geq H/2$ ), 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 ( $L \geq H$ ).

#### 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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

##### **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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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 m<sup>2</sup>.

#### 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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

#### 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 :
  - o 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.

#### 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:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
  - o 1 place pour trois chambres,

- Cinéma :
  - o 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) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
  - o Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> 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**

#### 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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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 1AUdC**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUDC .....</b>	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	6
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	6
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	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 : .....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE .....	7
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. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	9
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	9
2.2.4. TOITURES.....	9
2.2.4.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES .....	9
2.2.4.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	9
2.2.4.3. MATERIAUX .....	10
2.2.5. CLOTURES .....	10
2.2.5.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	10
2.2.5.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	10
2.2.6. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	11
2.2.6.1. BATI REMARQUABLE.....	11
2.2.6.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE .....	11
2.2.6.3. MUR REMARQUABLE .....	11

2.2.7.	POINT DE VUE REMARQUABLE .....	11
2.2.8.	BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	11
2.2.9.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	11
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	12
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	12
2.3.1.1.	LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	12
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	12
2.3.1.3.	RIPISYLVE .....	12
2.3.1.4.	PLANTATIONS.....	12
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	12
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES .....	12
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	13
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	13
2.3.2.1.	DEFINITIONS .....	13
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	13
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	13
2.4.	STATIONNEMENT .....	14
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	14
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	14
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 ACTIVITES DE SERVICE .....	14
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 A CREER.....	15
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	15
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	15
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>16</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	16
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	16
3.1.2.	ACCES .....	16
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	17
3.2.1.	EAU POTABLE .....	17
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	17
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	17
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	17
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES .....	17
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	17

# 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 20m<sup>2</sup>.

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 utilisés 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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

### 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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### **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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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**

#### 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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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 1AUdECP**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUDECP .....</b>	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b>5</b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b>7</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
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 CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	8
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	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. RESEAUX ET EQUIPEMENTS 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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	10
2.2.4.3. MATERIAUX .....	11
2.2.5. CLOTURES .....	11
2.2.5.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	11
2.2.5.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES .....	11
2.2.6. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	12
2.2.6.1. BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	12
2.2.9.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	13
2.3.1.1.	LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	13
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	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 BOISES CLASSES .....	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.	DEFINITIONS .....	14
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	14
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	14
2.4.	STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	15
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 ET ACTIVITES DE SERVICE.....	15
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	16
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	16
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	16
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	16
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	16
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>17</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	17
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	17
3.1.2.	ACCES .....	17
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	18
3.2.1.	EAU POTABLE .....	18
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	18
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	18
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	18
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES .....	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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 :
  - o D'habitation,
  - o 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 ;
  - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - o 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 20m<sup>2</sup>.

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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

### 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 ou matériaux plastiques légers 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 privés. 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 1/3 de la clôture.

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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### **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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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**

#### 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 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans les autres cas ;

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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 1AUe**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ....	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
2.2.1. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	8
2.2.1.1. BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	8
2.2.4. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	9
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	9
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	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 BOISES CLASSES .....	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. DEFINITIONS .....	10
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	10
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	10
2.4. STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	11

2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	11
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	11
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	11
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	11
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>12</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	12
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	12
3.1.2. ACCES .....	12
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	13
3.2.1. EAU POTABLE .....	13
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	13
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	13
3.3. ASSAINISSEMENT .....	13
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D’ASSAINISSEMENT .....	13
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	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'Équipement (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

---

### 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 100m<sup>2</sup> 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. Éléments 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 m<sup>2</sup>.

#### **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**

#### **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**

#### **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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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.



**PL**



Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal  
du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**

**Zone 1AUa**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA .....</b>	<b>5</b>
<b>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</b>	<b>6</b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	9
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	9
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	9
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	9
<b>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>10</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	10
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	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 SEPARATIVES.....	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 SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	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 CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	13
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	14
2.2.2. COULEURS.....	14
2.2.3. FAÇADES.....	14
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	14
2.2.3.2. RESEAUX ET EQUIPEMENTS 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 EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	15
2.2.5.3. MATERIAUX .....	15
2.2.6. CLOTURES .....	15
2.2.7. INSTALLATIONS ET DEPOTS.....	16
2.2.8. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	16
2.2.8.1. BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	16
2.2.11. ÉLÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	16
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	17
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	17
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIÈRES 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 .....	17
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSES .....	17
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 .....	19
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS .....	19
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
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 LE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE .....	19
2.4.1.1.5. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	20

2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	20
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	20
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	21
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	21
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L’HABITATION .....	21
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	21
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	21
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>22</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	22
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	22
3.1.2. ACCES .....	22
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	23
3.2.1. EAU POTABLE .....	23
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	23
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	23
3.3. ASSAINISSEMENT .....	23
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D’ASSAINISSEMENT .....	23
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière.

#### 1.1.1.2. Secteurs 1AUaC :

Sont interdits :

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

#### 1.1.1.3. Secteur 1AUaP :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o D'exploitation forestière ;
  - o 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
- d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,

- d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 commerces de détails 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 Champigneulle :

- 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, béton, 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 panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

##### **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 ou matériaux plastiques légers 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. Éléments 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> 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**

#### **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 :
  - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
  - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 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 commerces et activités de service**

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Création de surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> :
  - o 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 :
  - o 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 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux :
  - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> 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

#### 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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

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 constructions 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 2AU**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>4</b>
<b>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....</b>	<b>6</b>
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. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
<b>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>7</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE.....	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	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. RESEAUX ET EQUIPEMENTS 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 ACROTERES .....	9
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	9
2.2.5.3. MATERIAUX.....	9
2.2.6. CLOTURES .....	9
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	9
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES.....	9
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	10
2.2.7.1. BATI 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 A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU .....	10
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	10
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	10
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	10
2.3.1.1.	LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES .....	10
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	10
2.3.1.3.	RIPISYLVE.....	10
2.3.1.4.	PLANTATIONS.....	11
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	11
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES .....	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.	DEFINITIONS .....	11
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	11
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	11
2.4.	STATIONNEMENT .....	12
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	12
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	12
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 ACTIVITES DE SERVICE .....	12
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 A CREER .....	12
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	13
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION 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 ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS .....	13
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>14</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	14
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	14
3.1.2.	ACCES.....	14
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	15
3.2.1.	EAU POTABLE.....	15
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	15
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	15
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	15
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	15
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES .....	15
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**

Sans objet.

#### 2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Sans objet.

#### 2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

Sans objet.

### **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. Éléments 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 m<sup>2</sup> 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 constructions 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.