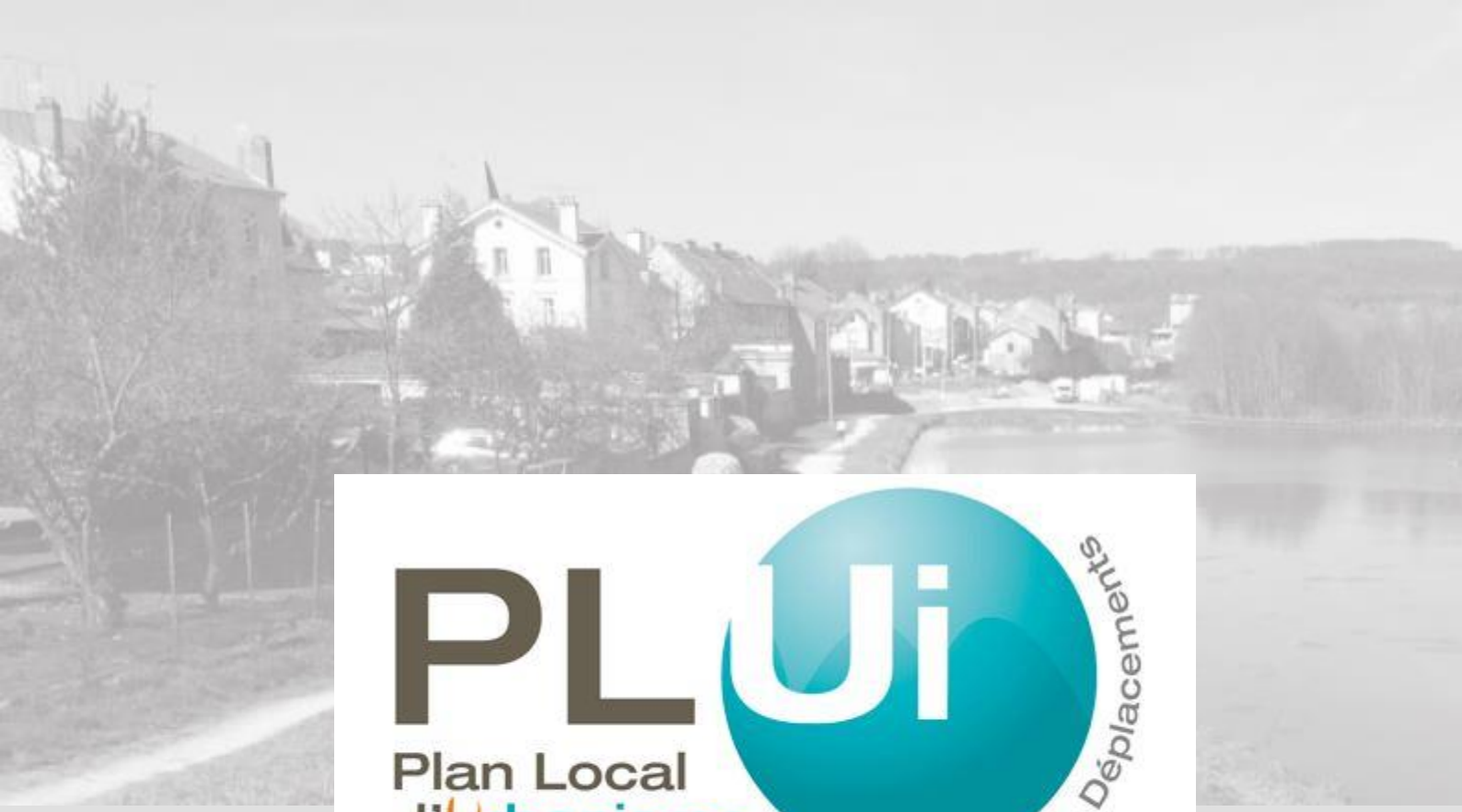


PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

5.1.2 (Tome 1)

Bassin de Pompey
Communauté de communes

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UC

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. 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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 8

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 10
2.1.3.1. SECTEUR UCA 10
2.1.3.2. SECTEUR UCD 10
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10
2.1.5.1. SECTEUR UCA 10
2.1.5.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 10
2.1.5.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 11
2.1.5.2. SECTEUR UCD 11
2.1.5.2.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES : 11
2.1.5.2.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS : 11
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 11
2.1.6.1. SECTEUR UCA 11
2.1.6.2. SECTEUR UCD 11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 13
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 13
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 13
2.2.2. COULEURS 13
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 13
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 13
2.2.3. FAÇADES 14
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 14
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 14
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 14
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 14
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 14
2.2.4. OUVERTURES 15
2.2.5. TOITURES 15

2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTERES 15
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 15
2.2.5.3. MATERIAUX 16
2.2.5.4. A LAY-SAINT-CHRISTOPHE : 16
2.2.6. CLOTURES 16
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT 17
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES 17
2.2.7. ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 17
2.2.7.1. BATI REMARQUABLE 17
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 18
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 18
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 18
2.2.9. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 18
2.2.10. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 19
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 19
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES 19
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 19
2.3.1.3. RIPISYLVE 19
2.3.1.4. PLANTATIONS 19
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 19
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES 19
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 20
2.3.2.1. DEFINITIONS 20
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 20
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 20
2.4. STATIONNEMENT 21
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 21
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 21
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE 21
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 22
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 22
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 22
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 22
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 22
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 22
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 22
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS 23

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 24

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 24
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 24
3.1.2. ACCES 24
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 25
3.2.1. EAU POTABLE 25
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 25
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 25
3.3. ASSAINISSEMENT 25
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 25
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 25
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 25

Dispositions applicables à la zone UC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

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

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

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;

- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

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

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

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

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

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Secteur UCa :

La façade des constructions s'implante :

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

2.1.1.2. Secteur UCd :

La façade des constructions s'implante :

- Dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont pas prises en compte ;
- Lorsque cela permet une utilisation optimale du terrain ou une meilleure insertion paysagère des constructions nouvelles, une implantation en retrait de 5 mètres minimum est possible. Dans ce cas, à Pompey tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UCa :

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

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

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

- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
  - En retrait de toutes les limites séparatives

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

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

2.1.2.2. Secteur UCd :

2.1.2.2.1. Implantation des constructions principales :

- Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : de limite séparative latérale à limite séparative latérale. Cette règle pourra ne pas être appliquée si cela permet la création d'une voie de desserte pour une construction à édifier à l'arrière de l'unité foncière.
  - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur au moins une des limites séparatives latérales.
  - Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité

- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement, soit :
  - en limite séparative
  - en retrait de toutes les limites séparatives

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

2.1.2.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

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

2.1.3.1. **Secteur UCa**

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. **Secteur UCd**

2.1.3.2.1. Implantation des constructions principales :

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

2.1.3.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. **Secteur UCa**

2.1.5.1.1. Constructions principales :

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

La hauteur des constructions, est inférieure à :
- à Champigneulles : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Frouard : 14 mètres de hauteur totale ;
- à Faulx et Montenoy : 9 mètres de hauteur totale ;

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

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. **Secteur UCd**

2.1.5.2.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions, est inférieure à :

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

2.1.5.2.2. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

2.1.6.1. **Secteur UCa**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.1.6.2. **Secteur UCd**

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

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

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

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

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

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

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

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

2.2.2.2. Construction annexe et abris

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

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

2.2.3.3. Travaux de restauration

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

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

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

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

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

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

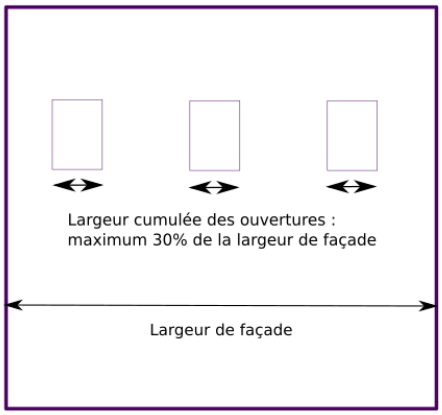
recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

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

2.2.4. Ouvertures

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

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



2.2.5. Toitures

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

2.2.5.4. A Lay-Saint-Christophe :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant,

- Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront à deux pans et auront le faîtage le plus possible parallèle à l'axe de la voie.
- Les toitures à un pan et toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions et annexes
- Les toitures à trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'angle, ou adossés ou associés sur cour
- Les toits à pans inversés avec chêneau central sont interdits
- L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans une fourchette comprise entre 25° et 30° par rapport au plan horizontal.
- Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante
- L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une verrière ou une véranda.
- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, serres et piscines.
- Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.

Pour le secteur Uca :

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

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 privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

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

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

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

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

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

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

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

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

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

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

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

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

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les communes disposant d'une gare ou halte ferroviaire (Champigneulles, Frouard, Liverdun, Marbache et Pompey) : 1 place de stationnement par logement ;
    - Dans les communes ne disposant ni d'une gare ni d'une halte ferroviaire : 1 place de stationnement par logement.

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

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

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

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros :

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

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

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

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

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

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

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

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

Dimension minimale des voies :

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

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, 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 construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UH

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 6
1.2. 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 8
1.3.1. EMPLACEMENT RESERVE 8
1.3.2. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS 8

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 9

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 12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 16
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 17
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 19
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 22
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 23
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 23
2.2.1.3. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 23
2.2.2. COULEURS 23
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 24
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS 24
2.2.3. FAÇADES 24
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 24
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE 24
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION 24
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 24
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 25
2.2.4. OUVERTURES 25
2.2.5. TOITURES 25
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTERES 26
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 26
2.2.5.3. MATERIAUX 26
2.2.6. CLOTURES 27
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT 27
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES 28
2.2.7. ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 28

2.2.7.1. BATI REMARQUABLE 28
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 28
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 28
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 29
2.2.9. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 29
2.2.10. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 29
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 30
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 30
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES 30
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 30
2.3.1.3. RIPISYLVE 30
2.3.1.4. PLANTATIONS 30
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 30
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES 31
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 31
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 31
2.3.2.1. DEFINITIONS 31
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 31
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 31
2.4. STATIONNEMENT 32
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 32
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 32
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 32
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 32
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE 32
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 33
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 33
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 33
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 34
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 34
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 34
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS 34

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 35

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 35
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 35
3.1.2. ACCES 35
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 36
3.2.1. EAU POTABLE 36
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 36
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 36

3.3. ASSAINISSEMENT 36
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 36
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 36
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 36

Dispositions applicables à la zone UH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :

    - Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
    - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
    - Les constructions et installations dans la limite de 20m² à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

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

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

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

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

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme, un minimum de logements conventionnés est imposé à Bouxières-aux-Dames et Liverdun :
- En dehors des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les opérations à partir de 8 logements comprendront un minimum de 50% de logements conventionnés.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Secteur UH1 :

2.1.1.1.1. Hors Lay-Saint-Christophe :

Les constructions s'implantent :

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

2.1.1.1.2. A Lay-Saint-Christophe :

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

2.1.1.2. Secteur UH2 :

2.1.1.2.1. Dans toutes les communes, sauf Liverdun

La façade des constructions s'implantent :

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

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

2.1.1.2.2. A Liverdun

Voir schéma en annexe du règlement.

2.1.1.2.2.1 Constructions principales et extensions

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

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

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

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

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

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

2.1.1.2.2.2 Constructions annexes et abris

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

2.1.1.3. Secteur UH3 :

Les façades des constructions s'implantent :

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

2.1.1.4. Secteur UHo :

2.1.1.4.1. Constructions principales :

Lorsqu'une ligne d'implantation L1 est figurée au plan de zonage, la façade de la construction s'implante sur cette ligne.

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

2.1.1.4.2. Constructions annexes et abris :

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

Les annexes et abris s'implantent le cas échéant dans la zone indiquée au plan de zonage et à l'alignement de la façade de la construction annexe attenante.

2.1.1.5. Secteur UHm :

2.1.1.5.1. Implantation des constructions principales :

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

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

2.1.1.5.2. Implantation des extensions

- A Liverdun : Les extensions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au domaine public et dans l'alignement du volume principal. Les extensions en débord du volume principal sont toutefois tolérées, sous réserve qu'elles respectent les articles 2.2.1.2. et 2.2.5.3.2. du présent règlement.

2.1.1.5.3. Implantation des constructions annexes et abris :

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

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UH1 :

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

2.1.2.1.1.1. En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe 2.1.2.1.1.2.

Les constructions s'implantent :

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

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

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

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

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

2.1.2.2. Secteur UH2 :

2.1.2.2.1. Implantation des constructions principales :

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

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

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

- Les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives

Distance imposée en cas de retrait :

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

2.1.2.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

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

2.1.2.3. Secteur UH3 :

2.1.2.3.1. Implantation des constructions principales :

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

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

2.1.2.3.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

2.1.2.4. Secteur UHo :

2.1.2.4.1. Implantation des constructions principales :

- A l'exception des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :
    - La construction principale doit être implantée à l'identique de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi,
- A Custines et à Pompey dans le sous-secteur UHo4 :
    - Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul de minimum 3 mètres de celles-ci.

2.1.2.4.2. Extensions :

En cas d'extension, le retrait par rapport aux limites latérales est :
- au moins égale à celui de la construction principale.

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

2.1.2.4.3. Implantation des constructions annexes et abris :

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

Le cas échéant, les constructions annexes et abris (hors piscines) seront construites en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

2.1.2.5. Secteur UHm :

2.1.2.5.1. Implantation des constructions principales :

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

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

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

2.1.2.5.2. Implantation des extensions

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

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

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

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

2.1.2.5.3. Implantation des constructions annexes et abris :

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

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

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

2.1.3.1. Secteur UH1 :

2.1.3.1.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :

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

2.1.3.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UH2 :

2.1.3.2.1. Implantation des constructions principales :

Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :

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

2.1.3.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur UH3 :

2.1.3.3.1. Implantation des constructions principales :

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

2.1.3.3.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur UHo :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.5. Secteur UHm :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur UH1 :

2.1.4.1.1. Constructions principales :

2.1.4.1.1.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes 2.1.4.1.1.2. et 2.1.4.1.1.3.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

2.1.4.1.2. Constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur UH2 :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur UH3 :

2.1.4.3.1. Constructions principales :

2.1.4.3.1.1. A Champigneulles :

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

2.1.4.3.1.2. A Marbache :

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

2.1.4.3.2. Constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur UHo :

2.1.4.4.1. Constructions principales :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4.2. Constructions annexes et abris :

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

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

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

2.1.4.5. Secteur UHm :

2.1.4.5.1. Constructions principales :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.5.2. Constructions annexes, abris et extensions :

A Frouard :

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

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UH1 :

2.1.5.1.1. Constructions principales :

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 15 mètres de hauteur totale

2.1.5.1.1.2. à Frouard :

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres de hauteur totale

2.1.5.1.1.4. à Lay-Saint-Christophe :

La hauteur des constructions est limitée à :

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

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. Secteur UH2 :

2.1.5.2.1. Constructions principales :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5.2.1.5. A Liverdun :

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

- 9 mètres de hauteur de façade.

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

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

2.1.5.2.2. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.3. Secteur UH3 :

2.1.5.3.1. Constructions principales :

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

2.1.5.3.2. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.3.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.4. Secteur UHo :

2.1.5.4.1. Constructions principales :

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

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

2.1.5.4.2. Extensions :

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

2.1.5.4.3. Constructions annexes, abris et extensions :

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

2.1.5.4.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.5. Secteur UHm :

2.1.5.5.1. Constructions principales :

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

2.1.5.5.2. Extensions :

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

2.1.5.5.3. Constructions annexes et abris :

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

2.1.5.5.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

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

2.2.1.2. Extensions

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

2.2.1.3. Constructions annexes et abris

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

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

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

2.2.2.2. Construction annexe et abris

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

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

2.2.3.3. Travaux de restauration

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

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

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

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

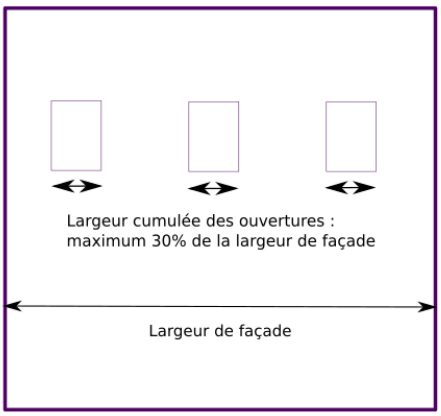
Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

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

2.2.4. Ouvertures

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

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



2.2.5. Toitures

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

2.2.5.3.1. A Lay-Saint-Christophe :

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

2.2.5.3.2. Secteur UHm

A Liverdun :

- les toitures à 4 pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle allant du rouge au brun ;
- Pour les extensions dans le prolongement du volume principal, sont admises les toitures terrasses et les matériaux exigés par la faible pente ;
- Pour les extensions en débordement du volume principal, les toitures devront être composées de matériaux transparents ou translucides ;
- Les coloris de toiture devront être de ton rouge.

2.2.5.4. Bandeaux de toiture de collecte des eaux pluviales

2.2.5.4.1. Secteur UHm

A Liverdun, les bandeaux de toiture devront être maintenus.

2.2.5.5. Forme

2.2.5.5.1. Secteur UHm

A Liverdun,

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

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées métalliques 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 privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

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

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

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

2.2.6.1.1. Secteur UHm

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

La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,8 mètres.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

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

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

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

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

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

2.2.6.3.1. En secteur UH2, hors Liverdun

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

2.2.6.3.2. A Liverdun, en secteur UH2 et UHm

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

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

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

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

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

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

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place « invité » pour 10 logements locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - 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 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:
    - 1 place pour 30 m² de la surface de vente ou de service,

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

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

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

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

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

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :

- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

Dimension minimale des voies :

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

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, 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 construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UE

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. 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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....7

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 8
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....8
2.2.1. ÉLEMENTS 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....10
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 10
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS....10
2.3.2.1. 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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 12

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 UE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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

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

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

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

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

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

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions s'implantent :

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

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

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

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

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

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

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

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

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Éléments du patrimoine bâti

2.2.1.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.1.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.4. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces Boisés Classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

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 construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UJ

5.1.2.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 5
1.2. 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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 7

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. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT 8
2.2.1.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES 9
2.2.2. ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 9
2.2.2.1. BATI REMARQUABLE 9
2.2.2.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 9
2.2.2.3. MUR REMARQUABLE 9
2.2.3. POINT DE VUE REMARQUABLE 9
2.2.4. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 9
2.2.5. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 9
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 10
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 10
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. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 12
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 12
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 12
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 12
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 12

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 13

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 13
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 13
3.1.2. ACCES 13
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 14
3.2.1. EAU POTABLE 14
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 14
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 14
3.3. ASSAINISSEMENT 14
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 14
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 14
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 14

Dispositions applicables à la zone UJ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées au paragraphe 1.1.2.
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

- les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de ces constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en totalité ;
- sous réserve qu'elles soient inclues dans une distance de maximum 20 mètres par rapport aux constructions principales des unités foncières sur laquelle elles sont implantées :
    - les annexes ;
    - les piscines ;
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les extensions limitées du bâti existant et régulièrement édifié à condition de ne pas excéder 25 m² d'emprise au sol,
- la reconstruction à l'identique des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.

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

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

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

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

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

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

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

Constructions principales :
En cas de reconstruction, la hauteur du bâti initial doit être conservée.

Constructions annexes et abris :
La hauteur des annexes et abris est limitée à 4 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

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

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées métalliques 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 privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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

2.2.1.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

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

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

2.2.1.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

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

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

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

2.2.2. Éléments du patrimoine bâti

2.2.2.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.2.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.3. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.5. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

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 construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UA

5.1.2.

Bassin de Pompey

Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.1.1. SECTEUR UAA : 6
1.1.1.2. SECTEURS UAC ET UAD : 6
1.1.1.3. SECTEUR UAP : 7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.1.2.1. SECTEUR UAA : 7
1.1.2.2. SECTEUR UAC : 7
1.1.2.3. SECTEUR UAD : 8
1.1.2.4. SECTEUR UAP : 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

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 10

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. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 10
2.1.1.2. SECTEUR UAA 10
2.1.1.3. SECTEUR UAC 10
2.1.1.4. SECTEUR UAD 10
2.1.1.5. SECTEUR UAP 11
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 11
2.1.2.1. SECTEUR UAA 11
2.1.2.2. SECTEUR UAC 11
2.1.2.3. SECTEUR UAD 11
2.1.2.4. SECTEUR UAP 12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 12
2.1.3.1. SECTEUR UAA 12
2.1.3.2. SECTEUR UAC 12
2.1.3.3. SECTEUR UAD 13
2.1.3.4. SECTEUR UAP 13
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
2.1.4.1. SECTEUR UAA 13
2.1.4.2. SECTEUR UAC 13
2.1.4.3. SECTEUR UAD 13
2.1.4.4. SECTEUR UAP 13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 14

2.1.5.1. SECTEUR UAA 14
2.1.5.2. SECTEUR UAC 15
2.1.5.3. SECTEUR UAD 15
2.1.5.4. SECTEUR UAP 15
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 15
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 16
2.2.2. COULEURS 16
2.2.3. FAÇADES 16
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 16
2.2.3.2. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 16
2.2.4. OUVERTURES 17
2.2.5. TOITURES 17
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTERES 17
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 17
2.2.5.3. MATERIAUX 17
2.2.6. CLOTURES 17
2.2.7. INSTALLATIONS ET DEPOTS 18
2.2.8. ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 18
2.2.8.1. BATI REMARQUABLE 18
2.2.8.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 18
2.2.8.3. MUR REMARQUABLE 18
2.2.9. POINT DE VUE REMARQUABLE 18
2.2.10. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 18
2.2.11. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 19
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 19
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES 19
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 19
2.3.1.3. RIPISYLVE 19
2.3.1.4. PLANTATIONS 19
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 19
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES 20
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 20
2.3.2.1. DEFINITIONS 20
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 20
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 20
2.4. STATIONNEMENT 21
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 21
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 21
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 21
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE 21
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 22

2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 22
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 22
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 23
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 23
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 23
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 23
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS 23

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 24

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 24
3.1.1. VOIES DE DESSERTE 24
3.1.2. ACCES 24
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 25
3.2.1. EAU POTABLE 25
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 25
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 25
3.3. ASSAINISSEMENT 25
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 25
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 25
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 25

Dispositions applicables à la zone UA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

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

1.1.1.1. Secteur UAa :

Sont interdits :

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

1.1.1.2. Secteurs UAc et UAd :

Sont interdits :

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

1.1.1.3. Secteur UAp :

Sont interdits :

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

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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

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

1.1.2.1. Secteur UAa :

Sont autorisés sous condition :

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

L'aménagement des habitations existantes est autorisé.

1.1.2.2. Secteur UAc :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :
  - de se limiter à 1 logement par unité foncière,
  - d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAc,
  - d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAc,

  - d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher.
- Les constructions et installations à destination :
  - D'entrepôt et de bureau, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités commerciales.

1.1.2.3. Secteur UAd :

Sont autorisés sous condition :

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

1.1.2.4. Secteur UAp :

Sont autorisés sous condition :

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

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Dans l'ensemble de la zone

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

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

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

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

2.1.1.2. Secteur UAa

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

2.1.1.3. Secteur UAc

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

2.1.1.4. Secteur UAd

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

2.1.1.5. Secteur UAp

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

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UAa

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

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

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

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

A Lay-Saint-Christophe :

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

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

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

2.1.2.2. Secteur UAc

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

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

2.1.2.3. Secteur UAd

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

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

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

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

2.1.2.4. Secteur UAp

Implantation des constructions principales :
Les constructions s'implantent :

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

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

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

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

2.1.3.1. Secteur UAa

Constructions principales :

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

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UAc

Constructions principales :

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

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur UAd

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur UAp

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur UAa

Constructions principales :

En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :

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

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

- Il n’est pas fixé de règle.

Constructions annexes :

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur UAc

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur UAd

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur UAp

Il n’est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UAa

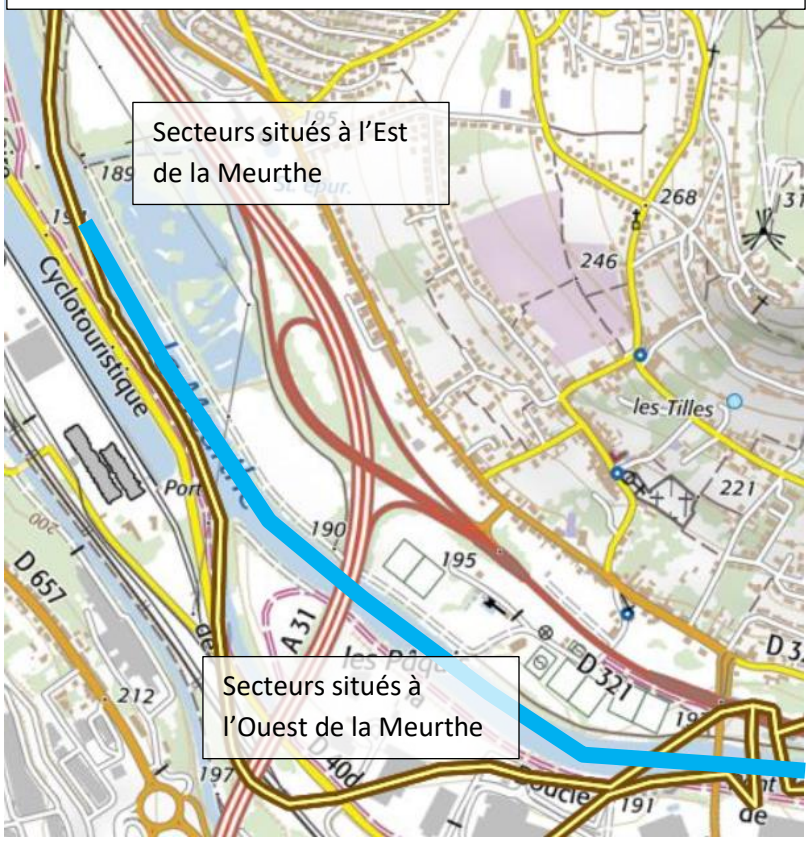
En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant la hauteur des constructions est inférieure 16 mètres de hauteur totale.

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

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

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

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



2.1.5.2. Secteur UAc

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

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

2.1.5.3. Secteur UAd

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- 14 mètres de hauteur totale.

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

2.1.5.4. Secteur UAp

La hauteur des constructions est inférieure à :

- 9 mètres de hauteur totale.

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

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Matériaux

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

2.2.2. Couleurs

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

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

2.2.3.2. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont

intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.4. Ouvertures

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.5. Toitures

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces Boisés Classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

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

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

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
    - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
    - 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 commerce et activités de service

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

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

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

- Cinéma :
    - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

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

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

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

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

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est créé un emplacement par logement.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

Dimension minimale des voies :

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

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 6 mètres sur une voie publique, 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 construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone A

5.1.2.

Bassin de Pompey
Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITE SOCIALE 7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES 7

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....8

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
2.1.4.1. EN DEHORS DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 9
2.1.4.2. SECTEUR AM : 9
2.1.4.3. SECTEUR AP : 9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.5.1. EN DEHORS DU SECTEUR MENTIONNE AU PARAGRAPHE SUIVANT : 9
2.1.5.2. SECTEUR AP : 9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....10
2.2.1.1. CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION 10
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS LIES A L'HABITATION 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....11
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES....11
2.2.3.2. TRAVAUX DE RESTAURATION 11
2.2.3.3. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES....11
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES....11
2.2.4. OUVERTURES 11
2.2.5. TOITURES....11
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTERES 12
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 12
2.2.5.3. MATERIAUX 12
2.2.6. CLOTURES NON AGRICOLES....12
2.2.6.1. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT....12

2.2.6.2. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES 13
2.2.7. ÉLEMENTS 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 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. ESPACES BOISES CLASSES 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 16
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. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 16
2.4.1.1.4. 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. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 16

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 17

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 A

Cette zone a une vocation principalement Agricole (A). Elle comprend les secteurs :

- **Am : permettant la diversification des activités agricoles ;**
- **Ap : correspondant à une pépinière ;**
- **As : dont le paysage est sauvegardé.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières et des exceptions mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après.

De sorte que sont interdits :

- Sauf mention au paragraphe 1.1.2. ci-après :
    - Les habitations ;
    - Les commerces et activités de service ;
    - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.1.1. Secteur As :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;

- Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation à condition d'être édifiés dans un rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles nécessitant un gardiennage, sur des terrains participant à l'exploitation.
- Les constructions nécessaires à l'activité « ferme pédagogique » (salle d'accueil, bloc sanitaire).
- Les antennes de téléphonie à condition d'être implantées à au moins 300 m des habitations ;
- Les silos jusqu'à une contenance de 15 000 tonnes (silos de report) ;
- Les locaux servant à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation, y compris sous forme d'activité de restauration à condition :
  - que le local de vente des produits de l'exploitation n'excède pas une surface de 50 m²,
  - que la salle de restauration de ferme auberge (hors cuisine) n'excède pas 100 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.1. <u>Secteur Am :</u>

Sont autorisés, à condition d'être liés à l'activité agricole :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts ;
- Les laboratoires de transformation des produits agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain.

1.1.2.2. <u>Secteur Ap :</u>

Est autorisée :
- toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation de la pépinière.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est de minimum 3 mètres.

Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur Am :

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles et forestières :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres destinations non agricoles:
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

2.1.4.3. Secteur Ap :

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles et forestières :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres constructions non agricoles :
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. En dehors du secteur mentionné au paragraphe suivant :

La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2. Secteur Ap :

La hauteur maximale de la construction projetée est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction à usage d'habitation

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

2.2.1.2. Constructions annexes et abris liés à l'habitation

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

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

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

2.2.2.2. Construction annexe et abris

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

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

2.2.3.2. Travaux de restauration

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

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

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

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.4. Ouvertures

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

2.2.5. Toitures

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

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 et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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

2.2.6.1. Les clôtures des habitations implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

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

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

2.2.6.2. Les clôtures des habitations implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

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

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

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

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés.

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.
La plantation de haies et alignements d'arbres est préconisée pour constituer une transition entre les zones A d'une part et U, AU d'autre part.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n’est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

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 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

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

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

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone N

5.1.2.

Bassin de Pompey

Communauté de communes

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 5

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE 8
1.2.2. MIXITE SOCIALE 8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES 9

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....10

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. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 10
2.1.1.2. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHES CI-APRES : 10
2.1.1.3. SECTEUR NE : 10
2.1.1.4. SECTEUR NH : 11
2.1.1.5. SECTEUR NHM : 11
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 11
2.1.2.1. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHES CI-APRES : 11
2.1.2.2. SECTEUR NHM : 11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 11
2.1.3.1. A L'EXCEPTION DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHES CI-APRES : 11
2.1.3.2. SECTEUR NA : 11
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
2.1.4.1. EN DEHORS DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 12
2.1.4.2. SECTEUR NA : 12
2.1.4.3. SECTEUR NE : 12
2.1.4.4. SECTEUR NH : 12
2.1.4.5. SECTEUR NHM : 12
2.1.4.6. SECTEUR NL : 12
2.1.4.7. SECTEUR NS : 13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 13
2.1.5.1. EN DEHORS DU SECTEUR MENTIONNE AUX PARAGRAPHES SUIVANTS : 13
2.1.5.2. SECTEUR NA : 13
2.1.5.3. SECTEUR NE : 13
2.1.5.4. SECTEUR NH : 13
2.1.5.5. SECTEUR NHM : 13
2.1.5.6. SECTEUR NV : 13
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 13
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 14

2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS 14
2.2.2. COULEURS 14
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE 14
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE 14
2.2.3. FAÇADES 15
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES 15
2.2.3.2. TRAVAUX DE RESTAURATION 15
2.2.3.3. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 15
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES 15
2.2.4. OUVERTURES 15
2.2.5. TOITURES 15
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTERES 16
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 16
2.2.5.3. MATERIAUX 16
2.2.6. CLOTURES 16
2.2.6.1. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT 16
2.2.6.2. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES 17
2.2.7. ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 17
2.2.7.1. BATI REMARQUABLE 17
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 17
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 17
2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 18
2.2.9. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 18
2.2.10. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 18
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 18
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGEES 18
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 18
2.3.1.3. RIPISYLVE 18
2.3.1.4. PLANTATIONS 18
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 19
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES 19
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 19
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 19
2.3.2.1. DEFINITIONS 19
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 19
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 19
2.4. STATIONNEMENT 20
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 20
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 20
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 20
2.4.1.1.4. 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. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 20

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

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

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone a une vocation principalement Naturelle (N). Elle comprend les secteurs :

- **Na : pour des activités ;**
- **Ne : pour les équipements ;**
- **Nh : pour l'habitat existant ;**
- **Nhm : pour la sédentarisation des gens du voyage ;**
- **Nl : secteur de loisirs ;**
- **Np : zone naturelle, secteur de projet, destiné à accueillir des constructions sur le long terme ;**
- **Ns : zone destinée à la création d'un parc de stationnement ;**
- **Nv : concernant des vergers et jardins.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières et des exceptions mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après.

De sorte que sont interdits :

- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
    - Les parcs d'attraction ;
    - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés).
- Sauf mention au paragraphe 1.1.2. ci-après :
    - Les habitations ;
    - Les commerces et activités de service ;
    - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
    - Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les occupations et utilisations du sol liées aux énergies renouvelables.

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

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

1.1.2.1. Secteur Na :

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités, à l'exception de toute habitation.

1.1.2.2. Secteur Ne :

Sont autorisés :

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.2.3. Secteur Nh :

Sont autorisés :

- les reconstructions ou extensions
- les annexes liées aux habitations existantes.
- les abris de jardin devront être limités à une superficie maximale de 15m²

1.1.2.4. Secteur Nhm :

Sont autorisés :

- Les résidences mobiles constituant un habitat permanent, à raison d'une unité pour 200m² de terrain.
- Les constructions à usage d'habitation limitées à 50 m² de surface de plancher par tranche de 600 m² de terrain.
- Les abris de jardins et les petites constructions limitées à raison d'un abri de jardin pour une construction à usage d'habitation ou résidence mobile.

1.1.2.5. Secteur Nl :

Sont autorisées:

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les aires de stationnement pour camping-car ;
- Les habitations légères et de loisirs.

1.1.2.6. Secteur Np :

Les dispositions applicables dans ce secteur sont les mêmes que celles applicable en zone N hors sous-secteurs. Il constitue une réserve foncière à long terme.

1.1.2.7. Secteur Ns :

Sont autorisées :

- les installations liées à un parc de stationnement, les abris à vélos et à voiture avec toiture végétalisée.

1.1.2.8. Secteur Nv :

Sont autorisées :

- les abris de jardin à condition que la superficie ne dépasse pas 9 m² d'emprise au sol, limités à une construction par unité foncière.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Dans l'ensemble de la zone

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

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

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

2.1.1.2. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'alignement des RD : à 19 mètres au minimum ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.3. A Champigneulles, dans le secteur Na :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception du cas mentionné ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- en recul de 40 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

2.1.1.4. Secteur Ne :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum, sauf pour Custines, Faulx, Liverdun et Marbache ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.5. Secteur Nh :

Les constructions s'implantent :

- à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ;
- à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum, sauf pour Custines et Liverdun ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.1.1.6. Secteur Nhm :

Les constructions s'implantent à minimum 3 mètres de l'alignement. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est de minimum 3 mètres ; pour les équipements d'intérêt collectif et services publics cette distance est réduite à 1 mètre.

Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

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

2.1.2.2. Secteur Nhm :

Les constructions devront être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

2.1.3.1. A l'exception des secteurs mentionnés aux paragraphes ci-après :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur Na :

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent à une distance au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de façade la plus haute ;
- et 3 mètres ; pour les équipements d'intérêt collectif et services publics cette distance est réduite à 1 mètre.

Implantation des constructions annexes et abris :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.2. Secteur Na :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

2.1.4.3. Secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Toutefois, à Liverdun, le long de la route de Frouard, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

2.1.4.4. Secteur Nh :

Sauf à Liverdun, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain (limitée à 150 m² de surface de plancher extension comprise sur la totalité du bâtiment).

2.1.4.5. Secteur Nhm :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 50 m² par tranche de 600m² de terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20m².

2.1.4.6. Secteur Nl :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

2.1.4.7. Secteur Ns :

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

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. En dehors du secteur mentionné aux paragraphes suivants :
La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.2. Secteur Na :
La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

2.1.5.3. Secteur Ne :
En dehors des communes mentionnées au paragraphe suivant :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

A Pompey, Frouard et Champigneulles :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

2.1.5.4. Secteur Nh :
En dehors des communes mentionnées au paragraphe suivant :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

A Liverdun :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur totale.

2.1.5.5. Secteur Nhm :
La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur totale.

2.1.5.6. Secteur Nv :
La hauteur des abris de jardin est limitée à 4 mètres de hauteur totale.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

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

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

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

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

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

2.2.2.2. Construction annexe

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

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

2.2.3.2. Travaux de restauration

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

2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques

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

2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.4. Ouvertures

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

2.2.5. Toitures

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.
En cas de toiture en pente, les 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 privatifs. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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

2.2.6.1. Les clôtures des habitations implantées à l'alignement

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

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

Pour les autres communes, la hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

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

2.2.6.2. Les clôtures des habitations implantées en limites séparatives

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

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

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

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

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

A Liverdun, les clôtures sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre pour l'ensemble du dispositif.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les aménagements permettent le renouvellement de sites en friche.

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite,
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés.

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

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 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

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes techniques / Notice sanitaire).

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

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

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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