



**PLUi**

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal  
du Bassin de Pompey



# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**

**Zone UA**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
<b>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</b>	<b>6</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	6
1.1.1.1. SECTEUR 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 .....	10
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	10
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	10
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	10
<b>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>11</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	11
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	11
2.1.1.1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE .....	11
2.1.1.2. SECTEUR UAA .....	11
2.1.1.3. SECTEUR UAC.....	11
2.1.1.4. SECTEUR UAD .....	12
2.1.1.5. SECTEUR UAP.....	12
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	12
2.1.2.1. SECTEUR UAA .....	12
2.1.2.2. SECTEUR UAC.....	12
2.1.2.3. SECTEUR UAD .....	12
2.1.2.4. SECTEUR UAP.....	13
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	13
2.1.3.1. SECTEUR UAA .....	13
2.1.3.2. SECTEUR UAC.....	13
2.1.3.3. SECTEUR UAD .....	14
2.1.3.4. SECTEUR UAP.....	14
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.1.4.1. SECTEUR UAA .....	14
2.1.4.2. SECTEUR UAC.....	14
2.1.4.3. SECTEUR UAD .....	14
2.1.4.4. SECTEUR UAP.....	14

2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	15
2.1.5.1. SECTEUR UAA .....	15
2.1.5.2. SECTEUR UAC.....	16
2.1.5.3. SECTEUR UAD .....	16
2.1.5.4. SECTEUR UAP.....	16
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	16
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	17
2.2.2. COULEURS.....	17
2.2.3. FAÇADES.....	17
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	17
2.2.3.2. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	17
2.2.4. OUVERTURES .....	18
2.2.5. TOITURES.....	18
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES .....	18
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	18
2.2.5.3. MATERIAUX .....	18
2.2.6. CLOTURES .....	18
2.2.7. INSTALLATIONS ET DEPOTS.....	19
2.2.8. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	19
2.2.8.1. BATI REMARQUABLE.....	19
2.2.8.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE .....	19
2.2.8.3. MUR REMARQUABLE .....	19
2.2.9. POINT DE VUE REMARQUABLE .....	19
2.2.10. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	19
2.2.11. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	19
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	21
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	21
2.3.1.1. LISIÈRES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES .....	21
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	21
2.3.1.3. RIPISYLVE .....	21
2.3.1.4. PLANTATIONS.....	21
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	21
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES.....	22
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	22
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	22
2.3.2.1. DEFINITIONS .....	22
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	22
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	22
2.4. STATIONNEMENT .....	23
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	23
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23

2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	23
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE .....	23
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS .....	24
2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	24
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	24
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	25
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	25
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	25
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	25
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	25
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>26</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	26
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	26
3.1.2. ACCES .....	26
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	28
3.2.1. EAU POTABLE .....	28
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	28
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	28
3.3. ASSAINISSEMENT .....	28
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	28
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	28
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	28

# 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 Champigneulle, 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 :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane ;
- Les constructions à usage culturel ;
- 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 :
  - o D'exploitation agricole ;
  - o 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.
- Les constructions et installations à destination :
  - D'entrepôt et de bureau, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités commerciales.

#### 1.1.2.3. Secteur 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.
- Les 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 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,
  - d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m<sup>2</sup> de surface totale, 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.
- Les hébergements sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités implantées dans la zone, et dans la limite de 100m<sup>2</sup> par unité foncière ;



- Les commerce et activités de service, sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires.

## 1.2. 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 :
  - o à la moitié de la hauteur totale de la construction,
  - o 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 UApImplantation 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 UAaConstructions 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 UAcConstructions 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 UAaConstructions 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

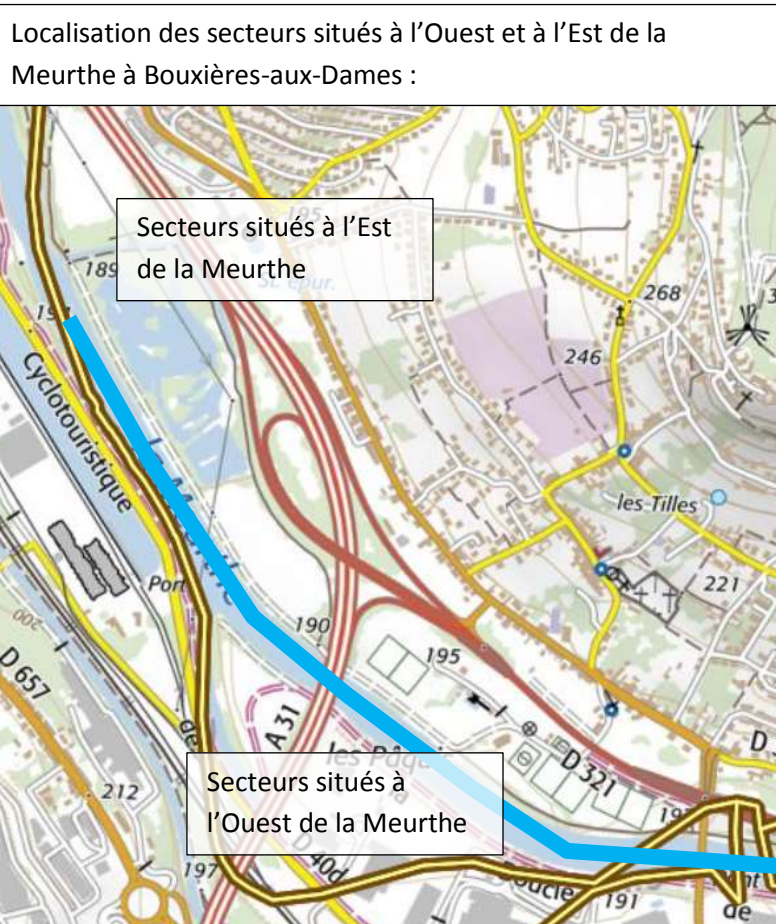
### 2.1.5.1. Secteur UAa

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.



#### 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, béton, bois, métal, briques).

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

### **2.2.2. Couleurs**

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

### **2.2.3. Façades**

#### **2.2.3.1. Composition des façades**

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

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

#### **2.2.3.2. Réseaux et équipements techniques**

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

#### **2.2.4. Ouvertures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.2.5. Toitures**

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

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

##### **2.2.5.1. Garde-corps et acrotères**

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux.

La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

##### **2.2.5.2. Edicules et équipements techniques**

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

En cas de toiture en pente, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

##### **2.2.5.3. Matériaux**

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

#### **2.2.6. Clôtures**

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

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

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

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

### **2.2.7. Installations et dépôts**

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

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

### **2.2.8. Éléments du patrimoine bâti**

#### **2.2.8.1. Bâti remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.2.8.2. Ensemble architectural et paysager remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.2.8.3. Mur remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.9. Point de vue remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.11. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

Se référer aux dispositions générales.



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

### 2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

#### 2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

#### 2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.1.3. Ripisylve

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

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

#### 2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » 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 : 2m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou espaces libres hors pleine terre sont considérés comme 1m<sup>2</sup> de pleine terre.

#### 2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## 2.4. Stationnement

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

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

#### 2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

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

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

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

#### 2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,
  - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Création de surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> :
  - o Il est imposé une surface affectée au stationnement égale à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
- Hébergement hôtelier et touristique :
  - o 1 place pour trois chambres

- Cinéma :
  - 1 place pour trois places de spectateur

#### 2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

#### 2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Industrie :
  - 2 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôt :
  - Les capacités de stationnement et les espaces de manœuvre nécessaires à l'activité devront être aménagés en dehors du domaine public et être adaptés au gabarit des véhicules nécessaires à l'activité ;
  - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux :
  - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
    - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Centre des congrès et d'exposition :
  - 1 place pour trois visiteurs.

#### 2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.



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

#### 2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est créé un emplacement par logement.

#### 2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

#### 2.4.1.2.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

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

# 3. Equipements et réseaux

---

## 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

#### Dimension minimale des voies :

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

### 3.1.2. Accès

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