



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.....	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.....	8
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
2.2.1.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT	10
2.2.1.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES	11
2.2.2. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI	11
2.2.2.1. BATI REMARQUABLE.....	11
2.2.2.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE	11
2.2.2.3. MUR REMARQUABLE	11
2.2.3. POINT DE VUE REMARQUABLE	11
2.2.4. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	11
2.2.5. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	11
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	12
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	12
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES	12
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	12
2.3.1.3. RIPISYLVE	12
2.3.1.4. PLANTATIONS.....	12
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN	12
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES	13
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES	13
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	13

2.3.2.1. DEFINITIONS	13
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE	13
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	13
2.4. STATIONNEMENT	14
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	14
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT	14
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	14
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	14
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	14
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	14
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	14
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	14
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	15
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	15
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	15
3.1.2. ACCES	15
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	17
3.2.1. EAU POTABLE	17
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	17
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	17
3.3. ASSAINISSEMENT	17
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D’ASSAINISSEMENT	17
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	17
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	17

Dispositions applicables à la zone 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 :
 - o Les parcs d'attraction ;
 - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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 incluses dans une distance de maximum 20 mètres par rapport aux constructions principales des unités foncières sur laquelle elles sont implantées :
 - o les annexes ;
 - o 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. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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