



**PLUi**

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal  
du Bassin de Pompey



# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**

**Zone 2AU**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>5</b>
<b>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.....</b>	<b>7</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	7
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
<b>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>9</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE.....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE .....	11
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS .....	11
2.2.2. COULEURS.....	11
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE .....	11
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS.....	11
2.2.3. FAÇADES.....	11
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	11
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE .....	11
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION .....	12
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	12
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....	12
2.2.4. OUVERTURES.....	12
2.2.5. TOITURES.....	12
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES .....	12
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	12
2.2.5.3. MATERIAUX.....	12
2.2.6. CLOTURES .....	12
2.2.6.1. LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	12
2.2.6.2. LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES.....	12
2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	13
2.2.7.1. BATI REMARQUABLE .....	13

2.2.7.2.	ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE.....	13
2.2.7.3.	MUR REMARQUABLE.....	13
2.2.8.	POINT DE VUE REMARQUABLE .....	13
2.2.9.	BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU .....	13
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	13
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	13
2.3.1.1.	LISIERS DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES.....	13
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	13
2.3.1.3.	RIPISYLVE.....	13
2.3.1.4.	PLANTATIONS.....	14
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	14
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES .....	14
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	14
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.3.2.1.	DEFINITIONS .....	14
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	14
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	14
2.4.	STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	15
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	15
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	15
2.4.1.1.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	15
2.4.1.1.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE .....	15
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS .....	15
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	15
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	15
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	16
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	16
2.4.1.2.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	16
2.4.1.2.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX .....	16
2.4.1.2.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS .....	16
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>17</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	17
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	17
3.1.2.	ACCES .....	17
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	18
3.2.1.	EAU POTABLE.....	18
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR .....	18
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	18

<b>3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>18</b>
<b>3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>18</b>

## Dispositions applicables à la zone 2AU

Pour rappel, la zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est conditionnée à la mise en place d'une procédure d'urbanisme particulière (modification...).

Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme intercommunal.

Elle comprend plusieurs secteurs

- Secteur 2AUh : à vocation principalement résidentielle,
- Secteur 2AUm : à vocation mixte,
- Secteur 2AUa : à vocation principale d'activités,
- Secteur 2AUd : site de renouvellement dit Saint-Gobain à Liverdun. Ce renouvellement doit conforter le rôle de centralité structurante de Liverdun,
- Secteur 2AUe : à vocation principale d'équipement.

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

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

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

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

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

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

Cette zone est concernée par un risque technologique lié à l'ICPE Silo UCA. Ce risque devra être pris en compte lors des aménagements.

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

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

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des extensions limitées et de la rénovation du bâti existant.

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sans objet.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

### 1.2.2. Mixité sociale

#### 1.2.2.1. Taille minimale des logements

Sans objet.

#### 1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Sans objet.

## 1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

### 1.3.1. Emplacement réservé

Sans objet.

**1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Sans objet.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

Sans objet

##### 2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Sans objet.

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

Sans objet.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

#### 2.1.5. Hauteur des constructions

Sans objet.

#### 2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Sans objet.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

### **2.2.1. Matériaux**

#### 2.2.1.1. Construction principale

Sans objet.

#### 2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Sans objet.

### **2.2.2. Couleurs**

#### 2.2.2.1. Construction principale

Sans objet.

#### 2.2.2.2. Construction annexe et abris

Sans objet.

### **2.2.3. Façades**

#### 2.2.3.1. Composition des façades

Sans objet.

#### 2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Sans objet.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Sans objet.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Sans objet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Sans objet.

**2.2.4. Ouvertures**

Sans objet.

**2.2.5. Toitures**

Sans objet.

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Sans objet.

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Sans objet.

2.2.5.3. Matériaux

Sans objet.

**2.2.6. Clôtures**

Sans objet.

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Sans objet.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

Sans objet.

### **2.2.7. Éléments du patrimoine bâti**

#### **2.2.7.1. Bâti remarquable**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **2.2.7.3. Mur remarquable**

Sans objet.

### **2.2.8. Point de vue remarquable**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

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

Sans objet.

#### **2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.3.1.3. Ripisylve**

Sans objet.

#### 2.3.1.4. Plantations

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

Sans objet.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :

Sans objet.

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

Sans objet.

#### 2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Sans objet.

#### 2.3.1.6. Espaces boisés classés

Sans objet.

#### 2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Sans objet.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### 2.3.2.1. Définitions

Sans objet.

#### 2.3.2.2. Coefficient de biotope

Sans objet.

#### 2.3.2.3. Plantations nouvelles

Sans objet.

## 2.4. Stationnement

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

#### 2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

#### 2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

Sans objet.

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

Sans objet.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Sans objet.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Sans objet.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Sans objet.

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

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Voies de desserte

Sans objet.

#### 3.1.2. Accès

Sans objet.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

Sans objet.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Sans objet.

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **3.3. Assainissement**

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

Sans objet.

### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

Sans objet.

### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

Sans objet.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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

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