



# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**  
**Zone UH**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</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
1.1.2. 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
<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.....	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 ACROTÈRES .....	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. ÉLÉMENTS 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.	LISIERS 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 COMMERCE DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	34
3.	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>35</b>
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

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

## 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 ferrières, 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 20m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup>.

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

#### **1.2.2.2. Servitude de mixité sociale**

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

- 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 Champigneulle : 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 ( $L \geq H/2$ ),
  - 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 Champigneulle Rue de la Violette Blanche, à Frouard et à Lay-Saint-Christophe :

- les constructions peuvent s'implanter 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 ( $L \geq H/2$ ),
  - 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 ( $L \geq H/2$ ),
- 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 ( $L \geq H/2$ ),
- 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 ( $L \geq H/2$ ),
- 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 ( $L \geq H$ ).

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

2.1.4.3.1.2. A Marbach :

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 m<sup>2</sup> sont interdits.
- Dans le sous-secteur UHo3 :
  - o à Frouard : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup>.
  - o 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 :
  - o 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 m<sup>2</sup> ;
- pour les abris de jardin, l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

## **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, Marbach, Saizerais :

La hauteur maximale des constructions est fixée par secteur de hauteur maximale différenciée 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 Montenois :

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, béton, bois, métal, briques).

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

Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

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

#### **2.2.1.2. 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

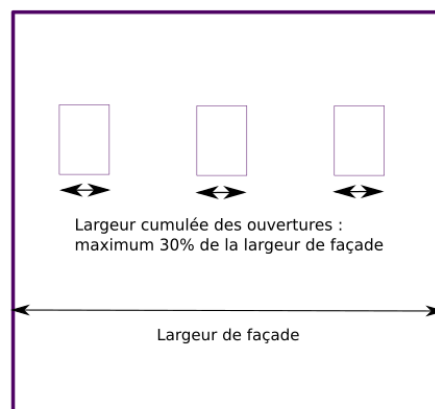
Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.

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 m<sup>2</sup>.

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

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.3.1.3. Ripisylve**

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

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

#### **2.3.1.4. Plantations**

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

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » 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 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 :
  - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
  - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 2 places de stationnement par logement.

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

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

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

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
  - o 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de vente ou de service,

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

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

Se référer aux dispositions générales.

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

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> et à partir de 2 logements :

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

#### **2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

## 3. Equipements et réseaux

---

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

#### 3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

#### Dimension minimale des voies :

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

#### 3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

## **3.3. Assainissement**

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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