



Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone
Zone 1AUa

5.1.2.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	5
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	6
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	6
1.1.1.1. SECTEUR 1AUAA :	6
1.1.1.2. SECTEURS 1AUAC :	6
1.1.1.3. SECTEUR 1AUAP :	6
1.1.1.4. SECTEUR 1 AUAF :	7
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	7
1.1.2.1. SECTEUR 1AUAA :	7
1.1.2.2. SECTEUR 1AUAC :	7
1.1.2.3. SECTEUR 1AUAP :	8
1.1.2.4. SECTEUR 1 AUAF	8
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	9
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	9
1.2.2. MIXITE SOCIALE	9
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	9
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	10
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	10
2.1.1.1. SECTEUR 1AUAA	10
2.1.1.2. SECTEUR 1AUAC.....	10
2.1.1.3. SECTEUR 1AUAP.....	10
2.1.1.4. SECTEUR 1AUAF	10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.1.2.1. SECTEUR 1AUAA	10
2.1.2.2. SECTEUR 1AUAC.....	11
2.1.2.3. SECTEUR 1AUAP.....	11
2.1.2.4. SECTEUR 1AUAF	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	11
2.1.3.1. SECTEUR 1AUAA	11
2.1.3.2. SECTEUR 1AUAC.....	12
2.1.3.3. SECTEUR 1AUAP.....	12
2.1.3.4. SECTEUR 1AUAF	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
2.1.4.1. SECTEUR 1AUAA	12
2.1.4.2. SECTEUR 1AUAC.....	12
2.1.4.3. SECTEUR 1AUAP.....	12
2.1.4.4. SECTEUR 1AUAF	12
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12

2.1.5.1. SECTEUR 1AUAA	12
2.1.5.2. SECTEUR 1AUAC.....	13
2.1.5.3. SECTEUR 1AUAP.....	13
2.1.5.4. SECTEUR 1 AUAF	13
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	13
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	14
2.2.2. COULEURS.....	14
2.2.3. FAÇADES	14
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	14
2.2.3.2. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	14
2.2.4. OUVERTURES	15
2.2.5. TOITURES.....	15
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES	15
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES	15
2.2.5.3. MATERIAUX	15
2.2.6. CLOTURES	15
2.2.7. INSTALLATIONS ET DEPOTS.....	16
2.2.8. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI	16
2.2.8.1. BATI REMARQUABLE.....	16
2.2.8.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE	16
2.2.8.3. MUR REMARQUABLE	16
2.2.9. POINT DE VUE REMARQUABLE	16
2.2.10. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	16
2.2.11. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	16
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	17
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	17
2.3.1.1. LISIÈRES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES	17
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	17
2.3.1.3. RIPISYLVE	17
2.3.1.4. PLANTATIONS	17
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN	17
2.3.1.6. ESPACES BOISES CLASSES	17
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES	18
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	18
2.3.2.1. DEFINITIONS	18
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	18
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	18
2.4. STATIONNEMENT	19
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	19
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT	19
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	19
2.4.1.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	19
2.4.1.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	19
2.4.1.1.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	20

2.4.1.1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	20
2.4.1.1.7. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	20
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	21
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	21
2.4.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L’HABITATION	21
2.4.1.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	21
2.4.1.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	21
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	22
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	22
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	22
3.1.2. ACCES	22
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	23
3.2.1. EAU POTABLE	23
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	23
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	23
3.3. ASSAINISSEMENT	23
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D’ASSAINISSEMENT	23
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	23
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	23

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Cette zone correspond à des espaces à urbaniser, urbanisables dès l'approbation du PLUi pour une vocation principale d'Activités (1AUa).

Elle est composée des secteurs :

- **Secteur 1AUaA : Activités, concernant des sites localisés sur les communes de Champigneulles, Faulx et Millery,**
- **Secteur 1AUaC : pour l'extension du site d'activités commerciales Grand Air à Champigneulles,**
- **Secteur 1AUaP : pour l'extension du site d'activités liées au Port sur le site de la Nouvelle à Frouard.**
- **Secteur 1AUaF : pour l'OAP sectorielle 3 de Frouard, dite zone de Munsch-Bœuf Chauna vouée à l'accueil d'activités de sport, de loisirs et culturel (cinéma, bowling, hôtel, restaurants, bureaux, entrepôts et autres activités liées).**

Elle 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 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 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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

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

1.1.1.1. Secteur 1AUaA :

Sont interdits :

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

1.1.1.2. Secteurs 1AUaC :

Sont interdits :

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

1.1.1.3. Secteur 1AUaP :

Sont interdits :

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

1.1.1.4. Secteur 1 AUaF :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les commerces de gros ;
- les autres équipements recevant du public (aire d'accueil des gens du voyage, lieux de culte, salle polyvalente)
- les industries.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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

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

1.1.2.1. Secteur 1AUaA :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :

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

1.1.2.2. Secteur 1AUaC :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, sous réserve :

- de se limiter à 1 logement par unité foncière,
- d'être utiles ou nécessaires aux activités autorisées dans le secteur 1AUaC,
- d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité autorisé dans le secteur 1AUaC,
- d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné,

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

1.1.2.3. Secteur 1AUaP :

Sont autorisés sous condition :

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

1.1.2.4. Secteur 1 AUaF

Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage artisanal à condition d'être en lien direct avec une activité de loisir présente sur la zone ;
- les commerces de détails à condition d'être en lien direct avec une activité de loisir présente sur la zone.
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être en lien direct avec une activité de loisir présente sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol 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

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Secteur 1AUaA

Les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.2. Secteur 1AUaC

Les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.3. Secteur 1AUaP

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

2.1.1.4. Secteur 1AUaF

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur 1AUaA

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

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

Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes s'implantent :

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

2.1.2.2. Secteur 1AUaC

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

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

2.1.2.3. Secteur 1AUaP

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

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

Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes s'implantent :

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

2.1.2.4. Secteur 1AUaF

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

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

Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes s'implantent :

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

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

2.1.3.1. Secteur 1AUaA

Constructions principales :

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

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur 1AUaC

Constructions principales :

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

Constructions annexes :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.3. Secteur 1AUaP

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.4. Secteur 1AUaF

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Secteur 1AUaA

Constructions principales et annexes :

L'emprise au sol des constructions et annexes est limitée à 70% de la superficie du terrain.

2.1.4.2. Secteur 1AUaC

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.3. Secteur 1AUaP

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.4.4. Secteur 1AUaF

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur 1AUaA

En dehors du secteur mentionné au paragraphe suivant la hauteur des constructions est inférieure à :

- 10 mètres de hauteur totale,
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent atteindre une hauteur totale de 12 mètres.

A Champigneulle :

- la hauteur des constructions est inférieure à 16 mètres de hauteur totale ;

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

2.1.5.2. Secteur 1AUaC

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

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

2.1.5.3. Secteur 1AUaP

Non réglementé.

2.1.5.4. Secteur 1 AUaF

Les constructions implantées côté rue, la hauteur maximale est fixée à R + 2.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à R +5, sans excéder 30 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers liés aux contraintes techniques des constructions autorisées.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

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

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

2.2.2. Couleurs

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

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

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

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

2.2.3.2. Réseaux et équipements techniques

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

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

2.2.4. Ouvertures

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.5. Toitures

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

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

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

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

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

2.2.5.3. Matériaux

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

2.2.6. Clôtures

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

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

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

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

2.2.7. Installations et dépôts

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

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

2.2.8. Éléments du patrimoine bâti

2.2.8.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.9. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.11. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

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

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

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

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

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

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

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerces 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 m² de la surface de vente ou de service,
 - o En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher,
- Création de surface de vente supérieure à 1 000 m² :
 - o Il est imposé une surface affectée au stationnement égale à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
- Hébergement hôtelier et touristique :
 - o 1 place pour trois chambres

- Cinéma :
 - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Industrie :
 - 2 places pour 100m² de surface de plancher
- Entrepôt :
 - Les capacités de stationnement et les espaces de manœuvre nécessaires à l'activité devront être aménagés en dehors du domaine public et être adaptés au gabarit des véhicules nécessaires à l'activité ;
 - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Bureaux :
 - Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
 - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
 - En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
 - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher
- Centre des congrès et d'exposition :
 - 1 place pour trois visiteurs.

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est créé un emplacement par logement.

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

Dimension minimale des voies :

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

3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès 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.