



PL



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone 1AUhS

Spillmann

5.1.2.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUHS	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
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	8
1.2.2. MIXITE SOCIALE	8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	8
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	9
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
2.1.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :	9
2.1.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS :	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	10
2.1.5.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :	10
2.1.5.1.1. SECTEUR 1AUHS1 :	10
2.1.5.1.2. SECTEUR 1AUHS2 :	10
2.1.5.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS :	10
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	10
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	12
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	12
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE	12
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.....	13
2.2.4. OUVERTURES	13
2.2.5. TOITURES.....	13
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES	13
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES	13
2.2.5.3. MATERIAUX	14

2.2.6.	CLOTURES	14
2.2.6.1.	LES CLOTURES IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT	14
2.2.6.2.	LES CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES	14
2.2.7.	ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI	15
2.2.7.1.	BATI REMARQUABLE.....	15
2.2.7.2.	ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE	15
2.2.7.3.	MUR REMARQUABLE	15
2.2.8.	POINT DE VUE REMARQUABLE	15
2.2.9.	BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	15
2.2.10.	ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	15
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	16
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	16
2.3.1.1.	LISIERS DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES	16
2.3.1.2.	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	16
2.3.1.3.	RIPISYLVE	16
2.3.1.4.	PLANTATIONS.....	16
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN	16
2.3.1.6.	ESPACES BOISES CLASSES	16
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES	16
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	17
2.3.2.1.	DEFINITIONS	17
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	17
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	17
2.4.	STATIONNEMENT	18
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	18
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT	18
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	18
2.4.1.1.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	18
2.4.1.1.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES COMMERCES, ACTIVITES DE SERVICE ET CENTRE DE CONGRES OU D'EXPOSITION :	18
2.4.1.1.5.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	19
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	19
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	19
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 20	
2.4.1.2.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	20
2.4.1.2.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	20
2.4.1.2.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	20
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.....	20
3.	<u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	21
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	21
3.1.1.	VOIES DE DESSERTE.....	21

3.1.2. ACCES	21
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	22
3.2.1. EAU POTABLE	22
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	22
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	22
3.3. ASSAINISSEMENT	22
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	22
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	22
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	22

Dispositions applicables à la zone 1AUhS

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future (A Urbaniser), urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU), à vocation principale d'Habitat (1AUh). Elle concerne le site Spillmann à Lay-Saint-Christophe (1AUhS). La zone 1AUhS concerne deux espaces distincts :

- **L'ancien Sanatorium, qui a vocation à accueillir des logements collectifs (secteur 1AUhS1),**
- **Le site plus au Sud comportant des habitations existantes (secteur 1AUhS2).**

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, 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

Secteur 1AUhS1 :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - o D'exploitation agricole ;
 - o D'exploitation forestière ;
 - o De commerce ou activités de service ;
 - o D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction ;
 - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

Secteur 1AUhS2 :

Sont interdits :

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

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Secteur 1AUhS1 :

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'habitation.

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.

Secteur 1AUhS2 :

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'habitation,
 - De commerce, d'activités de service ou de centre des congrès ou d'exposition, à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations et dans la limite de 100 m² de surface de plancher pour le commerce et l'artisanat ;
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - De bureau.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

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

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Nombre de logements conventionnés

La zone accueillera 25 % de logements conventionnés.

1.2.2.2. Taille minimale des logements

Pour toute opération dans le parc existant conduisant à la création de deux logements ou plus, chacun des logements créés devra présenter une surface de plancher égale ou supérieure à 20m².

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

1.2.2.3. 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

La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- sur ou en retrait des limites séparatives,
- en cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative est au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre.

2.1.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être distants au minimum de 2 mètres.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Constructions principales :

2.1.5.1.1. Secteur 1AUhS1 :

La hauteur totale de la construction projetée ne doit pas dépasser la hauteur actuelle de l'ancien sanatorium.

2.1.5.1.2. Secteur 1AUhS2 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres de hauteur totale pour les toitures autres que les toitures terrasses (~~plates~~),
- 8 mètres de hauteur totale pour les toitures terrasses (~~plates~~),

2.1.5.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur totale supérieure à 4 mètres.

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. 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.

Dans le secteur 1AUhS1 :

- Les balcons seront conservés et maintenus ouverts ;
- Sur la plateforme sud, repérée sur le règlement graphique comme « plateforme sud à l'avant du bâtiment de l'ancien sanatorium », il est interdit de construire des garages.

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

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. 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 privés. 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.

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.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre pour l'ensemble du dispositif.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou 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.

2.2.7. 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. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

Sans objet.

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.

Équivalent 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 par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 10 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 en plus des places mentionnées ci-après pour chaque secteur : 1 place visiteur pour 5 logements ;
 - o Secteur 1AUhS1 : 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
 - o Secteur 1AUhS2 : 3 places dont 2 places extérieures à la construction.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerces, activités de service et centre de congrès ou d'exposition :

- Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:
 - o 1 place pour 12 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.
- Artisanat : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Commerce supérieur à 100m² de surface de vente : 1 place pour 20m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique :
 - o 1 place par chambre,
- Cinéma :

- 1 place pour 10 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 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

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 m² et à partir de 2 logements :

- 0,75 m² par logement supplémentaire pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement supplémentaire dans les autres cas ;

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 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.