Bassin de Pompey
Communauté de communes

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HD

Règlement littéral

Dispositions générales

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey
Habitat - Déplacements
Bassin de Pompey
Communauté de communes

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

Dossier notification	

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey

Habitat - Déplacements

Règlement

Dispositions générales

5.1.1.

Bassin de Pompey

Communauté de communes

SOMMAIRE

1. MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 5

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLUI 5

1.2. ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS 5

1.3. COMPOSITIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLUI 6

1.3.1. LE RÈGLEMENT ÉCRIT 6
1.3.1.1. LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.1) 6
1.3.1.2. LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.2) 6
1.3.1.3. LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.3) 6
1.3.1.4. LA PARTIE 4 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.4) 6
1.3.1.5. LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.5) 7
1.3.1.6. LA PARTIE 6 DU RÈGLEMENT (DOCUMENT N° 5.1.6) 7
1.3.2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE 7

1.4. ARTICULATION DES DIFFÉRENTES PARTIES DU RÈGLEMENT ENTRE ELLES 7

1.4.1. ARTICULATION DES PARTIES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT ENTRE ELLES 7
1.4.2. ARTICULATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 7

1.5. ARTICULATION DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 8

1.5.1. LE CONTENU DES OAP 8
1.5.2. ARTICULATION DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT 8

1.6. NOMENCLATURE DES ZONES DÉFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE 9

1.7. L'APPLICATION DE LA RÈGLE AU TERRAIN 11

1.8. LEXIQUE 11

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 14

2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 14

2.1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 14
2.1.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 14
2.1.1.2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES, CHANGEMENT DE DESTINATION, EXTENSION, TRAVAUX 16
2.1.1.2.1. TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE 16
2.1.1.2.2. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE 17
2.1.1.2.3. CHANGEMENT DE DESTINATION 17
2.1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 17
2.1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 18

2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 19

2.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 19
2.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES.... 19
2.2.1.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 19
2.2.1.1.2. LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 19
2.2.1.1.3. BANDE D'IMPLANTATION 20
2.2.1.1.4. FIGURÉ INDIQUANT UNE IMPLANTATION AU-DESSUS DU NIVEAU DE LA VOIE PUBLIQUE : 20
2.2.1.1.5. TERRAINS SITUÉS À L'ANGLE DE DEUX VOIES 20
2.2.1.1.6. VOIES PIÉTONNES 20
2.2.1.1.7. BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS 20
2.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 21
2.2.1.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 21
2.2.1.2.2. TERRAINS SITUÉS À L'ANGLE DE DEUX VOIES 22
2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 22
2.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22
2.2.1.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 22
2.2.1.4.2. SECTEUR D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DIFFÉRENCIÉE 22
2.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 22
2.2.1.5.1. HAUTEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS 23
2.2.1.5.2. HAUTEUR DE FAÇADE DES CONSTRUCTIONS 23
2.2.1.5.3. TERRAINS EN PENTE 24
2.2.1.5.4. SECTEUR DE HAUTEUR MAXIMALE DIFFÉRENTIÉE 25
2.2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENVIRONNEMENTAL 25
2.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 26
2.2.2.1. MATÉRIAUX 26
2.2.2.2. COULEURS 26
2.2.2.3. FAÇADES 26
2.2.2.4. OUVERTURES 26
2.2.2.5. TOITURES 26
2.2.2.6. CLÔTURES 26
2.2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI 26
2.2.2.7.1. BÂTI REMARQUABLE 26
2.2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE 27
2.2.2.7.3. MUR REMARQUABLE 27
2.2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE 27
2.2.2.9. BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU 27
2.2.2.10. ELÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 28
2.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 28
2.2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 28
2.2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIERS PROTÉGÉES 28
2.2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 28
2.2.3.1.3. RIPISYLVE 29
2.2.3.1.4. PLANTATIONS 29
2.2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN 29
2.2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS 29

2.2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES 30
2.2.3.1.8. SURFACE EN EAU REMARQUABLES 30
2.2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 30
2.2.3.2.1. DÉFINITIONS 30
2.2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE 31
2.2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES 31
2.2.4. STATIONNEMENT 34
2.2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS 34
2.2.4.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.2.4.1.2. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
2.2.4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR DESTINATION 35
2.2.4.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER 35
2.2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 35
2.2.4.2.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 35
2.2.4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR DESTINATION 35

2.3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 36

2.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 36
2.3.1.1. VOIES DE DESSERTE 36
2.3.1.2. ACCÈS 36
2.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 36
2.3.2.1. EAU POTABLE 36
2.3.2.2. RÉSEAUX DE CHALEUR 36
2.3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 36
2.3.3. ASSAINISSEMENT 37
2.3.3.1. RACCORDEMENT ET DÉVERSEMENT DES EAUX DANS LE RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 37
2.3.3.1.1. LA SÉPARATION DES RÉSEAUX 37
2.3.3.1.2. DÉVERSEMENTS INTERDITS 37
2.3.3.2. LA GESTION DES EAUX USÉES 38
2.3.3.2.1. COMPOSITION DES EAUX USÉES 38
2.3.3.2.2. TRAITEMENT DE LA POLLUTION ET MESURES À METTRE EN ŒUVRE 39
2.3.3.2.3. CAS PARTICULIER DES EAUX INDUSTRIELLES ASSIMILABLES DOMESTIQUES 39
2.3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 39
2.3.3.3.1. COMPOSITION DES EAUX PLUVIALES 39
2.3.3.3.2. ENJEUX DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRINCIPE DE GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES 40

1. Modalités d'application des dispositions règlementaires

1.1. Champ d'application territoriale du PLUi

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal du Bassin de Pompey. Le territoire regroupe treize communes du Département de Meurthe-et-Moselle : Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Saizerais.

1.2. Articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions

Le Bassin de Pompey est concerné par des périmètres soumis à risques et divers périmètres de protection faisant l'objet de protection spécifiques.

Ces périmètres sont indiqués en entête des zones concernées et délimités en annexe du PLUi. Les dispositions applicables à ces périmètres sont déterminées par les normes en vigueur reprises en annexe du PLUi (annexe n°6 du PLUi). Des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

A titre indicatif les périmètres et autres dispositions s'imposant en termes de droit des sols sont détaillés dans le rapport de présentation. Ces règles ne sont présentées qu'à titre indicatif car elles peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

Pour les secteurs de risques connus mais non réglementés par des normes extérieures au PLUi, le règlement et le plan de zonage du PLUi comportent des normes spécifiques. Certains périmètres sont repris en annexe n°6 du PLUi.

1.3. Compositions des dispositions réglementaires du PLUi

Les dispositions réglementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

1.3.1. Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 3 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 – Equipement et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

1.3.1.1. La partie 1 du règlement (document n° 5.1.1)

La présente Partie 1 du règlement du PLUi comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : les espaces boisés classés, les emplacements réservés…).

1.3.1.2. La partie 2 du règlement (document n° 5.1.2)

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

1.3.1.3. La partie 3 du règlement (document n° 5.1.3)

La Partie 3 du règlement concerne l'identification des éléments du patrimoine protégés.

1.3.1.4. La partie 4 du règlement (document n° 5.1.4)

La Partie 4 du règlement regroupe la liste des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ;

- aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).

1.3.1.5. La partie 5 du règlement (document n° 5.1.5)

La Partie 5 du règlement comporte des préconisations paysagères et des schémas explicatifs. Ceux-ci n'ont pas de valeur contraignante.

1.3.1.6. La partie 6 du règlement (document n° 5.1.6)

La Partie 6 du règlement comporte le règlement de voirie.

1.3.2. Le règlement graphique

Les documents graphiques règlementaires du PLUi sont composés de plusieurs plans :

- Le plan de zonage de synthèse (document n° 5-2-1), couvrant l'ensemble du territoire. Ce plan permet de visualiser le zonage à l'échelle du territoire, mais il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques. Pour avoir une information complète il convient de se reporter aux plans de zonage détaillés.
- Les plans de zonage détaillés par commune (document n° 5-2-2).

1.4. Articulation des différentes parties du règlement entre elles

1.4.1. Articulation des parties 1 et 2 du règlement entre elles

La partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières.

1.4.2. Articulation du règlement écrit et du règlement graphique

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituent.

1.5. Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.5.1. Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), regroupées dans le Tome 3 du PLUi, sont réparties de la façon suivante :

- Cinq OAP structurantes qui concernent les secteurs constitutifs de centralités structurantes à l'échelle du Bassin de Pompey :
    - Eiffel – Ban la Dame – Centre bourg de Pompey,
    - Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Frouard,
    - Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Champigneulles,
    - Boucle de la Moselle – Saint-Gobain – Centre bourg de Liverdun,
    - Polarité urbaine de la Vallée de la Mauchère – Centre bourg de Custines.
- Des OAP sectorielles qui concernent les zones AU et dont les périmètres figurent au plan de zonage.

1.5.2. Articulation des OAP avec le règlement

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution[1].

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

[1] GRIDAUH Écriture du PLU / LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) / Fiche 2

1.6. Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zone ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

Zone	Secteurs
UC (centre) : centre existant ou dont la fonction de centralité est à développer *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UC seule*	**UCa** centre ancien et dense
	UCaf Secteur de l'ancienne Maison de retraite à Faulx
	UCd secteur dont la fonction de centralité est à développer en lien avec les axes de déplacements
UH (habitat) : zone à vocation principalement résidentielle *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UH seule*	**UH1** : secteur à vocation principalement résidentielle dense
	UH2 : secteur à vocation principalement résidentielle de densité moyenne
	UH3 : secteur à vocation principalement résidentielle peu dense
	UHo 1 à 4 : cité ouvrière nécessitant une protection particulière et classée en fonction de la densité Le sous-secteur UHo3 concerne la cité du Douaire et la cité Saint-Jean, indicées respectivement : UHo3D et UHo3SJ
	UHm : cité militaire nécessitant une protection particulière
	UH2s : secteur spécifiquement dédié constructions liées à la fonction d'enseignement à Liverdun
UJ (jardin) : zone à vocation de jardin *Une zone unique, pas de sous-secteur*	**UJ** : autorise les constructions et installations nécessaires aux jardins
UE (équipement) : **zone à vocation d'équipements** *Une zone UE*	**UE :** zone d'équipement
UA (activités) : zone à vocation principalement d'activités *Uniquement des sous-secteurs* .	**UAa :** toutes les activités sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières
	UAc : dédié aux activités commerciales principalement
	UAd : les activités susceptibles d'induire des nuisances sont interdites
	UAp : port industriel, sont autorisées les activités nécessitant la proximité du port
1AU : zone d'urbanisation à court terme *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 1AU seule*	**1AUaA** : extension à vocation principale d'activités.
	1AUaF : site Munch, pour l'accueil d'équipement de loisirs et activités liées
	1AUaP : renouvellement de friche pour permettre le développement du port Nancy-Frouard.
	1AUdC : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Champigneulles : Rue du Canal
	1AUdE : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Pompey, site Eiffel
	1AUdCP : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Pompey, site dit « centre de Pompey »

	1AUhCH : extension à vocation principale d'habitat, sur le site de la Croix des Hussards à Frouard
	1AUhS 1 et 2 : extension à vocation principale d'habitat sur le site Spillmann à Lay-Saint-Christophe
	1AUh2 : extension à vocation principale d'habitat de densité moyenne
	1AUh3 : extension à vocation principale d'habitat peu dense
	1AUe : extension à vocation principale d'équipement
2AU : **zone d'urbanisation à moyen ou long terme, urbanisable après adaptation du PLUi** *Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 2AU seule*	**2AUa :** extension à vocation principalement d'activités
	2AUd : renouvellement de friche à proximité de la station de mobilité gare et du centre-bourg de Liverdun.
	2AUe : interstice urbain à Custines, destiné à une vocation d'équipement.
	2AUh : extension à vocation principale d'habitat
	2AUm : extension à vocation mixte
A : zone agricole *Une zone A et des sous-secteurs*	**A** : zone agricole. Tout ce qui est autorisé en zone A est autorisé dans les sous-secteurs.
	Am: STECAL pour la diversification économique des activités agricoles
	Ap : STECAL correspondant à une pépinière
	As : espaces agricoles sensibles du point de vue paysager où toute construction est interdite
N : zone naturelle *Une zone N et des sous-secteurs*	**N** : zone naturelle. Tout ce qui est autorisé en zone N est autorisé dans les sous-secteurs.
	Na (STECAL) pour les activités
	Ne (STECAL) pour les équipements
	Ng : (STECAL) pour la Villa de la Garenne à Liverdun
	Nh : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle
	Nhm : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage
	Nj : (STECAL) secteur de jardins partagés/familiaux.
	Nl : (STECAL) secteur de loisirs
	Np : zone naturelle destinée à accueillir des constructions sur le long terme
	Ns : (STECAL) zone destinée à la création d'un parc de stationnement
	Nv : (STECAL) vergers et jardins

1.7. L'application de la règle au terrain

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi s'appliquent à chaque lot issu de la division.

1.8. Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour être qualifié d'annexe :

- Une construction doit avoir une superficie maximale de 20m²,
- Une piscine doit avoir une superficie maximale de 30 m² ; une piscine d'une superficie supérieure sera considérée comme une construction nouvelle.

Abri de jardin et abris pour animal domestique :

L'abri de jardin est une installation non pérenne accompagnant l'usage d'un jardin. Un abri de jardin pérenne est considéré comme une annexe.

Abri pour animal non domestique :

Un abri pour animaux est une construction permettant, dans le cadre d'une activité d'élevage d'abriter les animaux.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Si elle est couverte une piscine est considérée comme un bâtiment. Elle peut être un bâtiment annexe.

Claire-voie :

On entend par claire-voie, une clôture ou une partie d'une clôture ajourée constituée de pièces non jointes où la surface vide est au moins égale à la surface pleine.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Si elle n'est pas couverte une piscine est considérée comme une construction. Elle peut être une construction annexe.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dépendance :

Bâtiment se rattachant accessoirement à un autre bâtiment.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade sur rue d'une construction :

La façade sur rue d'un bâtiment est celle située du côté d'une voie ouverte à la circulation automobile. Sur un terrain comportant plusieurs constructions, elle concerne la construction la plus proche cette voie.

Façade sur rue d'un terrain :

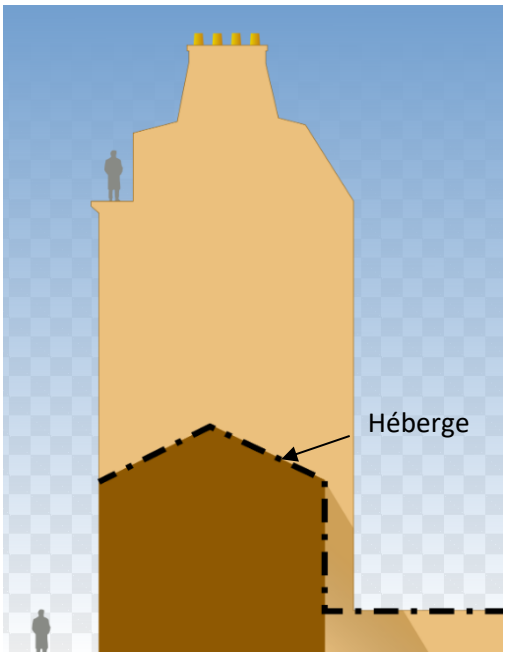
La façade sur rue d'un terrain est la limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. On distingue alors la façade principale, qui comporte l'entrée principale de la construction des autres façades qui sont secondaires.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Héberge :

Entre deux bâtiments contigus de hauteurs différentes, s'appuyant sur un mur mitoyen, trace de la construction la moins élevée sur l'autre bâtiment.



Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

STECAL :

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » (dits STECAL) où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée.

Toiture à la Mansart

Une charpente à la Mansart (parfois orthographié Mansard) dessine une toiture qui comporte généralement 4 versants, formés chacun de deux pentes différentes, c'est-à-dire qu'il y a 8 pans en tout. On parle alors de toiture à croupes mansardées. La partie supérieure du toit s'appelle le terrasson, elle est séparée de la partie inférieure, le brisis, presque vertical, par ce que l'on appelle la ligne de bris. Les deux pans principaux du terrasson sont à faible pente, et ses deux pentes latérales sont des croupes.

Terrain naturel :

En matière d'urbanisme, la hauteur des constructions est souvent calculée en considération du niveau du terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.1. Destination des constructions et usages des sols

2.1.1. Destinations et sous-destinations

2.1.1.1. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme et précisées par arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
exploitation agricole et forestière	
exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
habitation	
logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
commerce et activités de service	
artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
	ou services.
restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
équipements d'intérêt collectif et services publics	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du

destinations et sous destination (articles R 151-27 et R 151-28 CU)	destinations et sous destination (arrêté du 10 novembre 2016)
	voyage.
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Constructions à destination agricole

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L 311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Meublés de tourisme

Les logements meublés touristiques de courte et moyenne durée relèvent de la destination « Commerce et activités de service ».

2.1.1.2. Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

2.1.1.2.1. Travaux sur une construction existante

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement de la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dernières.

Toutefois l'extension d'une construction si elle est non conforme aux dispositions du règlement de la zone où se situe la construction peut être autorisée lorsqu'elle s'inscrit dans l'alignement de la façade de la construction existante et que sa hauteur n'excède pas celui de la construction initiale.

2.1.1.2.2. Extension d'une construction existante

L'extension d'une construction existante consiste en un agrandissement dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à celles de la construction d'origine. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toute extension ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

Les dispositions relatives aux extensions s'appliquent uniquement à la partie nouvelle de la construction, constitutive de l'extension. Si la partie préexistante de la construction est modifiée, les dispositions relatives aux travaux sur les constructions existantes lui sont applicables.

2.1.1.2.3. Changement de destination

Le changement de destination d'une construction désigne son passage de l'une vers une autre des cinq destinations prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

Le passage d'une sous-destination vers une autre au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

2.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

2.1.2.1. **Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :
En application des articles L. 151-16 et R. 151-37 du code de l'urbanisme sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage :

- Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

2.1.2.2. Mixité sociale

2.1.2.2.1. Taille minimale des logements

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent, le cas échéant, la taille minimale des logements créés par application des articles L. 151-14 et R. 151-38, 2° du code de l'urbanisme.

2.1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent, le cas échéant, le taux de logements conventionnés à créer dans les nouvelles opérations, ainsi que les opérations concernées, par application des articles L. 151-15 et R. 151-38, 3° du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme.

2.1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

2.1.3.1. Emplacement réservé

En application des articles L 151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour voiries, équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, espaces verts et logements.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la Partie 4 du règlement (Document n°5.1.4), qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. Ainsi, à compter de la date d'approbation du PLUi, les propriétaires peuvent exiger l'acquisition par la personne publique au profit de laquelle le terrain est réservé.

2.1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les liaisons pour modes actifs à conserver ou à créer.

Les dispositions suivantes leurs sont applicables :

- Les liaisons pour modes de déplacements actifs identifiées au plan de zonage devront être conservées ou créées dans le cadre des aménagements et opérations des secteurs qu'elles concernent.
- Elles devront comporter au minimum une voie piétonne et/ou lorsque c'est possible une ou plusieurs voies permettant les déplacements sécurisés des véhicules non motorisés.
- Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.2.1.1.1. Dispositions générales

Les limites prise en compte pour l'application de ces dispositions sont les suivantes :

- Limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines
- Limite entre les dépendances du domaine public et les propriétés privées riveraines
- Limite effective entre les voies privées ouvertes à la circulation publique et les propriétés privées riveraines
- Limite de l'emplacement réservé ou de l'alignement approuvé

Ce sont les limites existant à la date de délivrance des autorisations, ou résultant d'un projet suffisamment certain prévu par le gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.

Sous réserve des normes applicables à la voirie et aux espaces publics et sous réserve du règlement de voirie sont autorisés en saillie sur le domaine public ou dans la marge de reculement imposée :

- dans la limite de 20 cm les éléments de type : auvent, débordement de toiture, modénatures, devanture commerciale ;
- à partir du 1er étage : les balcons et les oriels ;
- sans surplomb sur le domaine public : les clôtures, les espaces de stationnement, les constructions en sous-sol sans élévation (piscine, bassins…), trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain, dispositif d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.1.1.2. Ligne d'implantation des constructions

- Ligne d'implantation des constructions L1 figurée au plan de zonage :
    - La façade des constructions s'implantent sur cette ligne d'implantation

- Ligne d'implantation des constructions L2 figurée au plan de zonage :
    - La façade des constructions s'implantent sur ou en retrait de cette ligne d'implantation

2.2.1.1.3. Bande d'implantation

Lorsqu'une bande d'implantation est identifiée au plan de zonage, la façade sur rue de la construction s'implante dans cette bande.

2.2.1.1.4. Zone d'implantation obligatoire des annexes

Lorsqu'une zone d'implantation obligatoire des annexes est identifiée au plan de zonage, les annexes s'implantent à l'intérieur de cette zone d'implantation obligatoire.

2.2.1.1.5. Figuré indiquant une implantation au-dessus du niveau de la voie publique :

Les constructions devront s'implanter au-dessus du niveau de la voie publique.

2.2.1.1.6. Terrains situés à l'angle de deux voies

Le cas échéant, l'obligation d'implanter une construction à l'alignement des voies et emprises publiques ne s'applique que pour une des façades. Les autres façades de la construction concernées par les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées s'implantent en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

Le cas échéant, les prescriptions d'implantation appliquées aux annexes des constructions principales ne s'appliquent pas à l'une des deux voies et le cas échéant aux emprises publiques qui ne correspondent pas à des voies de circulation automobile (espace vert, cheminement piéton, etc.).

2.2.1.1.7. Voies piétonnes

Pour les terrains bordant une voie piétonne, il pourra être fait application des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.2.1.1.8. Bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers

Le Bassin de Pompey est concerné par plusieurs grands axes routiers. De part et d'autre de ces axes, les dispositions des articles L 111-6 à 8 et L 111-10 du codes de l'urbanisme s'appliquent.

Les bandes de constructibilité limitée le long des grands axes routiers sont inscrites au plan de zonage. Les dispositions des zones concernées rappellent les dispositions applicables dans ces bandes de constructibilité limitée.

2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

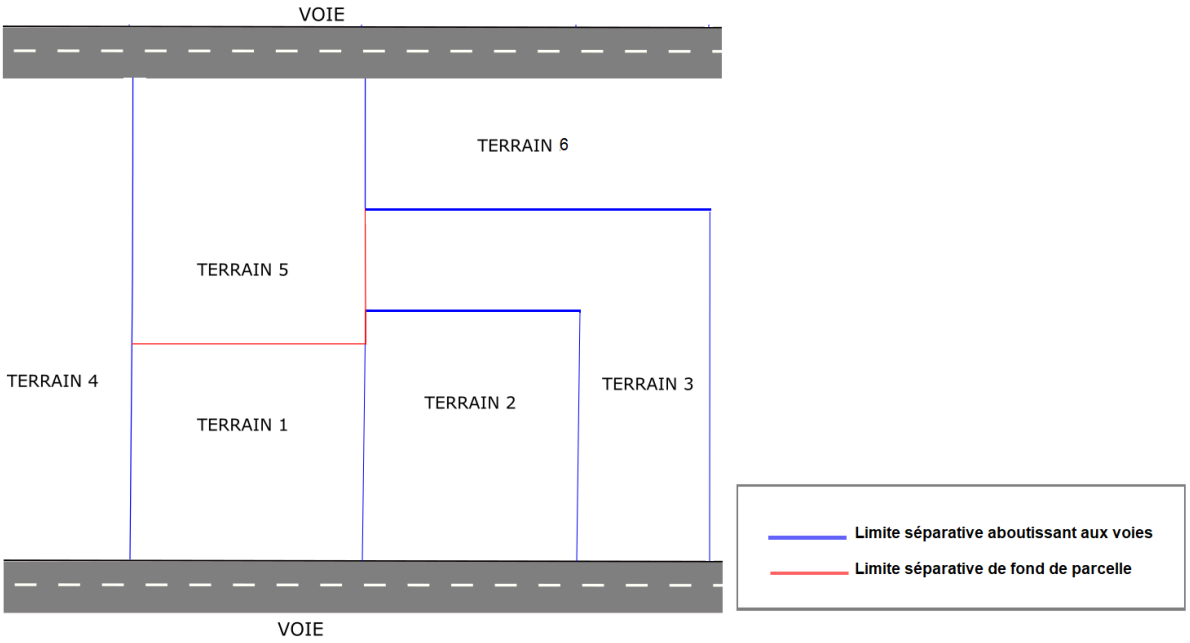
2.2.1.2.1. Dispositions générales

Les limites prise en compte pour l'application de ces dispositions sont les limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites latérales ou aboutissant aux voies d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie. La circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans incidence sur la qualification de limite séparative aboutissant aux voies

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Schéma explicatif de la distinction entre limites latérales et limites de fond de parcelle :



Sont autorisés dans la marge de reculement imposée :

- dans la limite de 20 cm les éléments de type : auvent, débordement de toiture, modénatures ;
- les oriels, les clôtures, les espaces de stationnement, les constructions en sous-sol sans élévation (piscine, bassins…), trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain, dispositif d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.1.2.2. Terrains situés à l'angle de deux voies

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas si cela conduit à rendre le terrain inconstructible ou à rendre inapplicables les autres règles du PLU. Dans ce cas la construction s'implante en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

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

Ces dispositions s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain.

Sont exclus du champ d'application de cet article une construction et ses annexes indispensables qui sont identifiés comme formant un ensemble immobilier unique en raison des liens physiques et fonctionnels entre eux.

2.2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions en sous-sol ou au ras du sol (stationnement, terrasses non sur élevées) ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors que leur hauteur est inférieure à 50 cm.

Les piscines constituent une emprise au sol.

Un sous-sol partiellement enterré du fait de la pente du terrain et ouvert de plain-pied doit être pris en compte pour le calcul de l'emprise.

2.2.1.4.2. Secteur d'emprise au sol maximale différenciée

Le plan de zonage indique des secteurs d'emprise au sol maximale différentiée en UH3.
Le pourcentage inscrit fixe l'emprise au sol maximale autorisée.

2.2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée selon la hauteur totale des constructions et/ou selon la hauteur de façade.

2.2.1.5.1. Hauteur totale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée entre :

- le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- et le point le plus haut de la construction.

Ne constituent pas le point le plus haut de la construction :

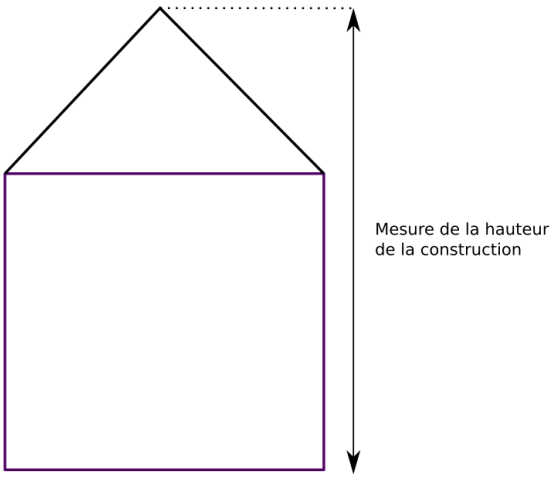
- les édicules techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction, dès lors que leur hauteur est au plus égale à trois 3 mètres et qu'ils sont situés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade ;
- les éléments techniques indispensables aux constructions à usage autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

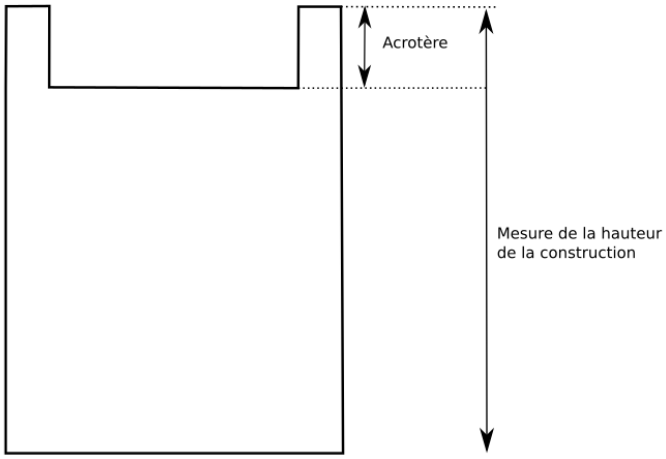
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux éoliennes.

Mesure de la hauteur :

Au faîtage



A l'acrotère

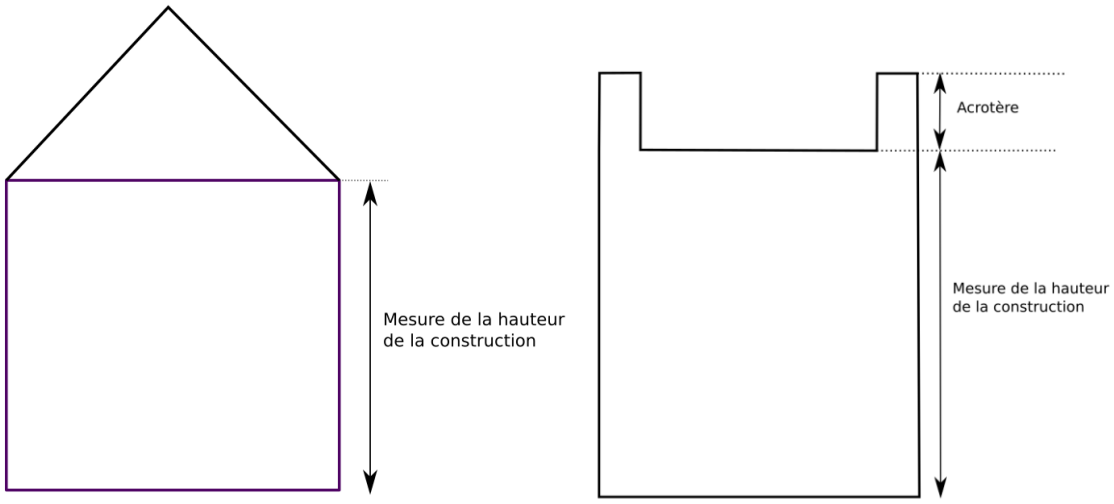


2.2.1.5.2. Hauteur de façade des constructions

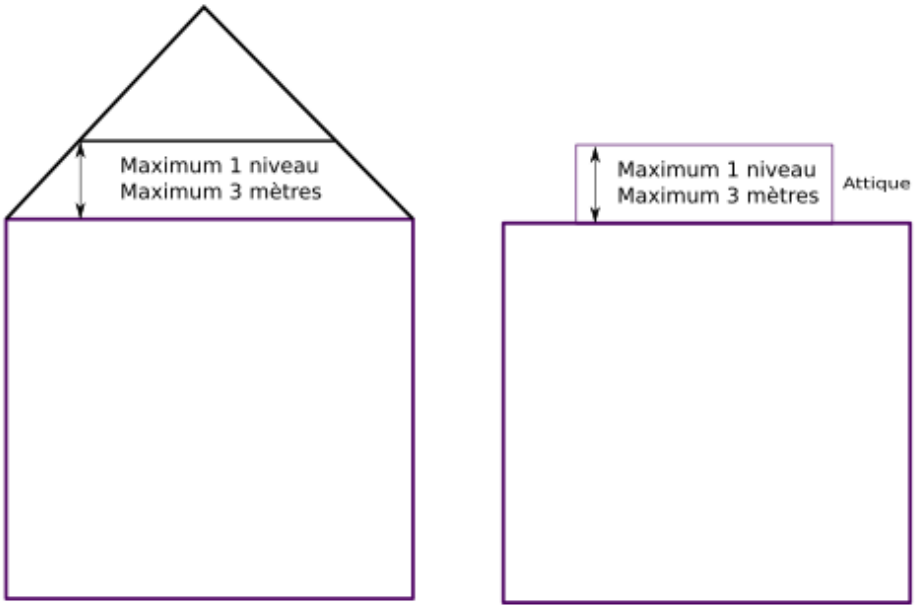
La hauteur de façade des constructions est mesurée entre :

- le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- et tout point de l'égout du toit.

Mesure de la hauteur à l'égout du toit:



Le nombre de niveaux au-dessus de l'égout du toit est limité à 1 avec une hauteur sous plafond maximale de 3 mètres.



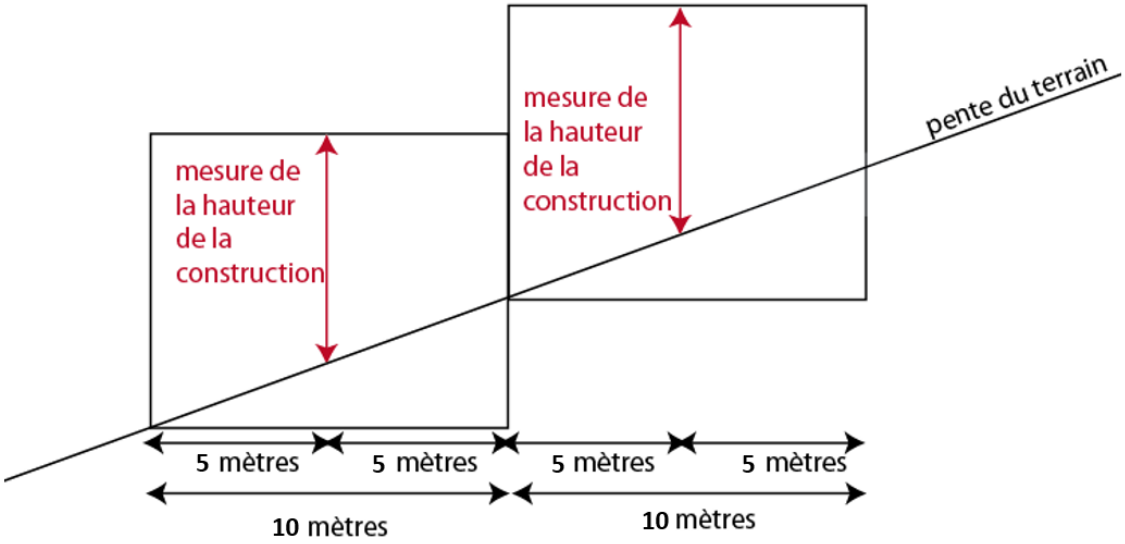
Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte :

- les combles non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction (gaines, ventilations, machineries d'ascenseurs…) ;
- les mezzanines dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre.

2.2.1.5.3. <u>Terrains en pente</u>

Pour les constructions dont l'emprise se situe sur un sol dont la pente est supérieure à 10%, la hauteur se mesure par séquence de façade commencée d'une longueur de 10 mètres. La pente est mesurée d'un point à l'autre de l'unité foncière et non pas sur la zone d'implantation de la construction.

La hauteur se mesure à partir du point situé au milieu de la séquence.



2.2.1.5.4. Secteur de hauteur maximale différentiée

Le plan de zonage indique des secteurs de hauteur maximale différentiée en UH2.
Le chiffre le plus bas fixe la hauteur maximale de façade du bâtiment. Le chiffre le plus haut fixe la hauteur totale maximale du bâtiment.

2.2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Dès lors que le règlement de zone le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions peut être autorisé dans le cas de l'application des règles relatives à la qualité environnementale et énergétique en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme (dispositions applicables à chacune des zones).

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité et de hauteur, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (ou être considérées comme à énergie positive) selon les critères définis aux articles L 151-21 du code de l'urbanisme et R 111-21 du code de la construction et de l'habitation.

Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1. Matériaux

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de matériaux.

2.2.2.2. Couleurs

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de couleurs.

2.2.2.3. Façades

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de façades.

2.2.2.4. Ouvertures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes d'ouvertures.

2.2.2.5. Toitures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de toitures.

2.2.2.6. Clôtures

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en termes de clôtures.

2.2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.2.7.1. Bâti remarquable

Pour le bâti remarquable identifié au plan de zonage, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;

- les éléments de décor des façades de la construction ou des espaces libres (grilles, clôtures…) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures…) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits…) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

Une démolition partielle peut être envisagée :
- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

2.2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Pour les ensembles architecturaux et paysagers identifiés au plan de zonage, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction.

Tout projet doit prendre en compte leur caractère d'ensemble, y compris, le cas échéant les espaces verts ou non bâtis.

2.2.2.7.3. Mur remarquable

Les murs remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur caractéristiques d'origine (matériaux, enduit, pierres apparentes).

Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

2.2.2.8. Point de vue remarquable

Pour les points de vue remarquables identifiés au plan de zonage :
- Les constructions nouvelles ne devront pas faire obstacle à la préservation de ces points de vue.

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

Pour les espaces identifiés comme bord à eau urbain au plan de zonage :
- La façade des bâtiments tournée vers l'espace en eau devra participer à la qualité paysagère de ces espaces ;
- Les aménagements paysagers ou espaces publics minéraux existants devront être préservés ou remplacés par un aménagement paysager ou un espace public minéral ;
- Le cas échéant les caractéristiques écologiques remarquables du site devront être préservées ou compensées.

2.2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

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

2.2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les éléments listés aux paragraphes suivants sont protégés par application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
Celui-ci prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2.2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées sont figurées sur le plan de zonage.
Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter dans ces lisières.

2.2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité identifiés au plan de zonage :

- toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières sous réserve que ces constructions ne puissent pas être réalisées ailleurs à un coût économiquement et socialement supportable,
- des constructions et installations permettant la gestion écologique ou la valorisation pédagogique de ces réservoirs de biodiversité.

2.2.3.1.3. Ripisylve

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter de part et d'autre des cours d'eau.

2.2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :
Les haies et les bosquets identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans leur durée normale de vie au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation à proximité d'une essence équivalente ou d'une essence choisie dans la liste des essences locales ci-après. Cette compensation doit assurer le maintien de la fonctionnalité écologique de l'élément abattu.
Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas de besoin impératif lié à une activité agricole.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :
Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.
Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre d'essence équivalente, permettant une homogénéité paysagère.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « verger ou jardin » :
Les arbres fruitiers doivent être maintenus dans leur durée normale de vie au regard de leur état phytosanitaire.
Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent dans le même espace de verger identifié au plan de zonage.

2.2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Les parcs et jardins en milieux urbains identifiés au plan de zone doivent être préservés. Toute construction constitutive d'emprise au sol y est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m².

2.2.3.1.6. Espaces boisés classés

Sont classées par application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Les parcelles soumises au régime forestier ;
- A Bouxières-aux-Dames, des espaces boisés localisé dans ou à proximité des espaces urbanisés ;
- A Marbache, un espace boisé localisé dans la zone urbaine.

Ces espaces boisés classés sont délimités au plan de zonage et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement ne fait pas obstacle à l'exploitation forestière du site.

2.2.3.1.7. Zones humides

Les zones identifiées comme humides sont figurées en annexe du PLU. Elles doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement et de construction.
Les travaux ne devront pas compromettre la fonctionnalité des zones dont le caractère humide aura été confirmé.

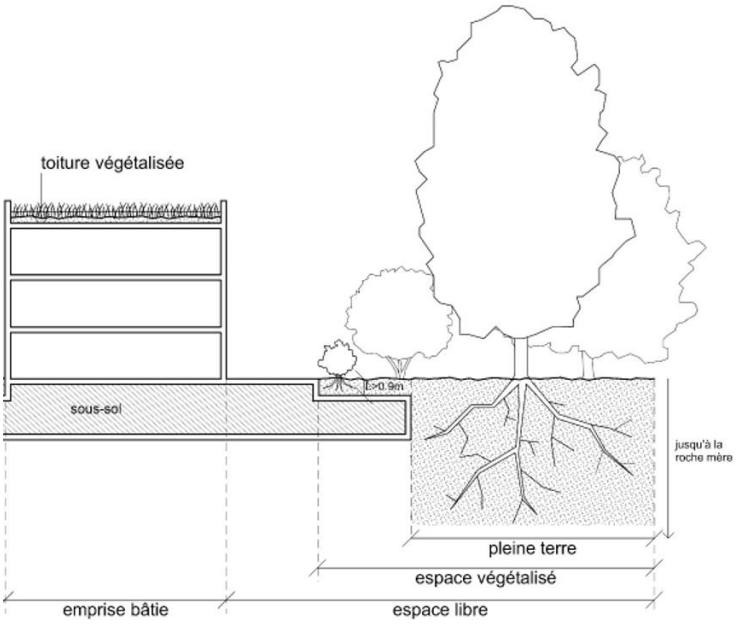
2.2.3.1.8. Surface en eau remarquable

Les surfaces en eaux remarquables doivent être maintenues dans leur localisation et leurs caractéristiques paysagères.

2.2.3.2. **Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

2.2.3.2.1. Définitions

Les types d'espaces mentionnés dans le présent article sont définis tels que présentés sur le schéma ci-après :



2.2.3.2.2. Coefficient de biotope

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de coefficient de biotope.

2.2.3.2.3. Plantations nouvelles

Dans les zones à l'exception des zones UAa, UAc, UAd, UAp, UE, 1AUa, 1AUaF et 1AUaP :

Pour toute nouvelle construction, hors piscine ou annexe, il sera maintenu ou planté au minimum :

- A partir de 100 m² de pleine terre : un arbre ;
- Pour chaque tranche entamée de 50 m² supplémentaire : un arbre.

Ces arbres devront être plantés de façon à ne pas induire de nuisance pour les terrains voisins, telle que perte d'ensoleillement, endommagement de clôture ou importante chute de feuille.

Dans les zones UAa, UAc, UAd, UAp, 1AUa, 1AUaF et 1AUaP :

- Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche ferme de 100 m².
- Ces arbres devront être plantés de façon à ne pas induire de nuisance pour les terrains voisins, telle que perte d'ensoleillement, endommagement de clôture ou importante chute de feuille.

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales, dont la liste suit, seront privilégiées :

Fruitiers (nom français *nom latin*) :
Sureau noir *Sambucus nigra*
Poirier sauvage *Malus communis*
Prunier domestique *Prunus domestica*
Prunier Mirabelle de Nancy
Prunellier/ épine noire *Prunus spinosa*
Noisetier *Corylus avellana*
Merisier *Prunus avium*
Groseiller à maqueraux *Ribes uva-crispa*
Groseiller rouge *Ribes rubrum*
Cerisier à grappes *Prunus padus*

Arbres et Arbustes (nom français *nom latin*) :
Alisier Blanc *Sorbus aria*
Alisier torminal *Sorbus torminalis*
Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux *Betula verrucosa*
Bourdaine *Fraugula alnus*
Camérisier à balais *Lonicera xylosteum*
Châtaignier *Castanea sativa*
Charme *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Cornouiller mâle *Cornus mas*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Eglantier *Rosa canina*
Epine vinette *Berberis vulgaris*
Erable champêtre *Acer campestre*
Erable plane *Acer platanoides*
Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe *Evonymus europaeus*
Genet à balais *Cytisus scoparius*
Genévrier *Juniperus communis*
Hêtre *Fagus sylvatica*
Houx *Ilex aquifolium*

Lierre *Hedera helix*
Néflier *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus*
Noyer commun *Juglans regia*
Orme champêtre *Ulmus minor*
Orme des montagne *Ulmus glabra*
Rosier pimprenelle *Rosa pimppinellifolia*
Saule des vanniers *Salix viminalis*
Saule marsault *Salix caprea*
Saule pourpre *Salix purpurea*
Saule blanc *Salix alba*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
Sorbier domestique *Sorbus domestica*
Sureau à grappes *Sambucus racemosa*
Tilleul *Tilia cordata / platyphyllos*
Tremble *Populus tremula*
Troène *Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne *Viburnum lantana*
Viorne obier *Viburnum opulus*

Pour toute nouvelle plantation, les plantes identifiées comme invasives sur l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, dont la liste suit, sont interdites :

Nom de référence	Nom vernaculaire
Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes, Mimosa de Bormes
Acacia mearnsii De Wild., 1925	Mimosa argenté, Mimosa vert
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Mimosa à feuilles de Saule
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Acrothamnion preissii (Sonder) E.M.Wollaston, 1968	Acrochaetium de Preiss
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthe
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Asparagopsis armata Harvey, 1855	Asparagopsis à crochets, Harpon de Neptune
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bonnemaisonia hamifera Har., 1891	Porte-crochets, Plume épineuse rouge
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome faux Uniola, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid., 1819	
Carpobrotus acinaciformis x Carpobrotus edulis	
Caulacanthus ustulatus (Mertens ex Turner) Kütz., 1843	Caulacanthe brûlée
Caulerpa cylindracea Sonder, 1845	Caulerpe raisin, Caulerpe racémeuse
Caulerpa taxifolia (M.Vahl) C.Agardh, 1817	Caulerpe taxifoliée, Caulerpe à feuilles d'If
Codium fragile (Suringar) Har., 1889	Codium fragile, Algue chou-fleur, Codium orvet
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Dasysiphonia japonica (Yendo) H.-S.Kim, 2012	Hétérosiphonie du Japon
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse Ambroisie
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea callitrichoides (Rich.) Casp., 1857	Élodée à feuilles allongées

Nom de référence	Nom vernaculaire
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites, Élodée de Nuttall
Gracilaria vermiculophylla (Ohmi) Papenf., 1967	Gracilaire à feuilles vermiculées
Grateloupia turuturu Yamada, 1941	Grateloupe du Pacifique
Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon, Lagarosiphon élevé, Elodée crépue
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera Landolt, 1975	Lenticule à turion
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante, Jussie
Ludwigia peploides subsp. montevidensis (Spreng.) P.H.Raven, 1964	
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, Gerbe-d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante
Spartina alterniflora Loisel., 1807	Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica C.E.Hubb., 1978	
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Womersleyella setacea (Hollenb.) R.E. Norris, 1992	Vomersleyelle sétacée

2.2.4. Stationnement

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

Des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés :

- lors de toute opération de construction ;
- lors de toute opération de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², tenant compte de la surface initiale à laquelle s'ajoute la surface éventuellement créée ;
- lors de toute création de logement.

Les équipements pour la recharge des véhicules électriques mentionnés à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation devront être créés.

Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

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

2.2.4.1.1. Dimensions des places de stationnement

Sans objet.

2.2.4.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.2.4.1.3. Dispositions applicables par destination

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter par destination des constructions en matière de création de places de stationnement.

2.2.4.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

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

2.2.4.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

2.2.4.2.2. Dispositions applicables par destination

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter par destination des constructions en matière de création de places de stationnement.

2.3. Equipements et réseaux

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

2.3.1.1. Voies de desserte

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de voie de desserte.

2.3.1.2. Accès

Les dispositions applicables dans chaque zone fixent les normes à respecter en matière de voie d'accès.

2.3.2. Desserte par les réseaux

2.3.2.1. Eau potable

Voir les dispositions applicables à chaque zone.

2.3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

2.3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

2.3.3. Assainissement

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement territoriaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

2.3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite. Quiconque désire réaliser ou modifier un raccordement ou un déversement sur le réseau d'assainissement doit au préalable obtenir l'autorisation du service public d'assainissement.

2.3.3.1.1. La séparation des réseaux

Toute construction, aménagement ou installation doit recueillir séparément les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Ainsi, toute construction doit avoir un branchement particulier unique, par type d'effluent, à raccorder au(x) réseau(x) public(s).

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement les systèmes de gestion des eaux devront être conçus de manière pouvoir être raccordés au réseau après sa création, conformément au paragraphe ci-avant.

2.3.3.1.2. Déversements interdits

Il est interdit d'introduire dans les systèmes de collecte, directement ou par l'intermédiaire de canalisations d'immeubles, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système de collecte ;
- soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement ;
- soit d'une gêne dans leur fonctionnement ;
- soit nuisant à la dévolution finale des boues des usines d'épuration ;
- soit risquant de provoquer la destruction de la vie aquatique à l'aval des points de déversement des systèmes d'assainissement au milieu naturel.

Sont notamment interdits les rejets suivants :

- tout produit susceptible de dégager, directement ou indirectement, seul ou après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables ;
- tout produit susceptible, seul ou au contact d'autres effluents, de dégrader les performances du système d'assainissement (réseau et station) ;
- les hydrocarbures, solvants et leurs dérivés halogénés ;
- les acides et bases concentrés ;
- les substances radioactives ;
- toute substance susceptible de colorer anormalement les rejets ;
- les produits encrassant et/ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, celluloses, colles, goudrons, graisses animales et végétales, huiles minérales ou végétales, peintures…) ;
- les eaux industrielles, sauf autorisation de déversement délivrée par le service public de l'assainissement compétent ;
- les déchets industriels ;
- les déchets solides, les ordures ménagères, y compris après broyage ;
- tout produit provenant de fosses septiques (effluents, vidanges) ou de toilettes chimiques ;
- les déjections solides ou liquides d'origine animale hors usage domestique ;
- ainsi que tout autre produit qui serait ou viendrait à être interdit par la législation et la réglementation.

Tout déversement à partir d'un branchement et plus généralement tout déversement, autre que celui d'eaux usées domestiques et d'eaux industrielles assimilées à un usage domestique, aux réseaux publics d'assainissement, doit faire l'objet d'une autorisation de déversement pris par le service public d'assainissement. Il en est de même de toute modification des caractéristiques du déversement. Tout déversement d'eaux usées domestiques ou assimilables respectant le présent règlement est tacitement autorisé.

2.3.3.2. La gestion des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

2.3.3.2.1. Composition des eaux usées

Les eaux usées comprennent :

- les eaux usées domestiques provenant des différents usages domestiques de l'eau, notamment les eaux ménagères (cuisines, buanderies, salles d'eau), les eaux vannes (toilettes) et autres eaux usées issues d'installations similaires des locaux d'habitation ;
- les eaux industrielles faisant l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le service public de l'assainissement compétent et en provenance de locaux utilisés à des fins industrielles,

commerciales artisanales ou de services faisant l'objet d'un rejet permanent ou temporaire. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, des pompes à chaleur de climatisation et les eaux issues d'une dépollution de nappes ;
- les eaux usées industrielles résultant d'utilisation de l'eau assimilée à un usage domestique.

2.3.3.2.2. Traitement de la pollution et mesures à mettre en œuvre

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :
- Les eaux accidentelles et eaux de lavage des parkings en sous-sol et/ou des parkings couverts en surface transiteront par un débourbeur et un séparateur d'hydrocarbures (concentration d'hydrocarbures en sortie de dispositif inférieure à 10 mg/l) à obturation automatique avec dispositif d'alarme et sans by-pass avant rejet au réseau d'eaux usées. Les eaux de ruissellement des rampes de parking exposées à la pluie doivent, quant à elles, être envoyées au réseau interne d'eaux pluviales.
- Des pré-traitements et traitements particuliers ainsi que des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

2.3.3.2.3. Cas particulier des eaux industrielles assimilables domestiques

En application de l'article L 1331-7-1 du Code de la Santé Publique, sont « assimilables domestiques », les eaux résultant d'un usage proche de celui d'une activité domestique en application de l'article L213-10-2 du code de l'environnement. Ne seront assimilés domestiques, que les rejets d'un établissement dont le propriétaire aura soumis au service public d'assainissement, un dossier justifiant de l'usage de l'eau assimilable à un usage domestique et pour lequel le service public d'assainissement aura émis un accord. Cet accord sera formalisé dans un courrier du gestionnaire de réseau au propriétaire de l'établissement. Les prescriptions techniques, la transmission de documents au(x) gestionnaire(s) ainsi que les obligations d'information en cas de modification des usages de l'eau et d'alerte en cas d'incident pouvant affecter le système d'assainissement y seront décrites.

2.3.3.3. La gestion des eaux pluviales

2.3.3.3.1. Composition des eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent :

- les eaux provenant des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toiture ou terrasse, voirie, parking, rampes de parking exposées à la pluie, espace végétalisé…). Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitions, sans adjonction de produits toxiques pour le milieu aquatique : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que parkings de surface ;

- les eaux claires ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure ;
- certaines eaux industrielles autorisées à être déversées en provenance de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales artisanales ou de services faisant l'objet d'un rejet permanent ou temporaire. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, des pompes à chaleur de climatisation et les eaux issues d'une dépollution de nappes ;
- les eaux de vidange des bassins de natation.

2.3.3.3.2. Enjeux de la gestion des eaux pluviales et principe de gestion intégrée des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu récepteur, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

Dans le cas d'un rejet en Meurthe ou Moselle, conformément à la directive cadre européenne sur l'eau de 2000, les rejets par temps de pluie ne doivent pas nuire à la qualité du milieu récepteur, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Ainsi, la gestion des eaux pluviales présente plusieurs enjeux complémentaires :

- La lutte contre les inondations par débordement des réseaux dans un but de protection des biens et des personnes. La gestion des pluies exceptionnelles cherche à y répondre.
- La protection du milieu naturel récepteur (en particulier la Meurthe ou la Moselle). Les pluies les plus courantes, de faible intensité, sont les plus impactantes sur la qualité du milieu naturel car elles concentrent en un point de rejet l'ensemble des polluants collectées sur les surfaces urbaines. Ainsi, la gestion des pluies courantes vise à répondre à l'enjeu de protection du milieu naturel.
- La renaturation de milieux participant à la mise en œuvre de la trame verte et bleue et au rafraichissement.

La gestion intégrée des eaux pluviales vise à répondre à ces enjeux. Son principe consiste à gérer les eaux pluviales des pluies courantes et exceptionnelles en provenance des parcelles privatives sur le terrain même, tant qualitativement que quantitativement. Cette gestion intégrée combine :

- prioritairement la limitation de l'imperméabilisation ;
- l'utilisation de matériaux peu polluants ;
- l'infiltration et/ou le rejet au milieu naturel ;
- et en dernier recours, le rejet régulé aux réseaux collectifs d'assainissement.