



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

du Bassin de Pompey



Rapport de Présentation

Justifications

1.4.

SOMMAIRE

A.	<u>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</u>	5
1.	<u>LES OBJECTIFS FIXES PAR LA LOI.....</u>	5
2.	<u>LES ORIENTATIONS DU PADD.....</u>	6
B.	<u>JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</u>	13
1.	<u>LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE.....</u>	13
2.	<u>LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....</u>	19
3.	<u>LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS L'ESPACE URBANISE.....</u>	22
4.	<u>LES BESOINS EN EXTENSION URBAINE.....</u>	23
	LES BESOINS LIES A L'HABITAT :	23
	LES BESOINS LIES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AUX EQUIPEMENTS :.....	23
	LES SUPERFICIES DES ZONES PAR COMMUNE :	24
	LES SUPERFICIES DES ZONES URBANISABLES HORS ENVELOPPE URBAINE PAR COMMUNE :	29
C.	<u>LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES DOCUMENTS CADRES.....</u>	30
1.	<u>LE SCOT SUD 54.....</u>	31
A.	LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE CREATION DE LOGEMENTS ET DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	31
B.	LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT EN TERMES DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL.....	35
C.	LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT EN TERMES DE PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE	36
D.	LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES MOBILITES	37
2.	<u>LA CHARTE DU PNR DE LORRAINE.....</u>	38
D.	<u>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE POA « DEPLACEMENTS » ET LE POA « HABITAT ».....</u>	40
1.	<u>LE POA « DEPLACEMENTS ».....</u>	40
2.	<u>LE POA « HABITAT ».....</u>	43
E.	<u>JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD</u>	46
1.	<u>JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP</u>	46

2. LES OAP STRUCTURANTES	46
3. LES OAP SECTORIELLES	48
4. LES SECTEURS DE PROJET NE FAISANT PAS L'OBJET D'OAP.....	48
F. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD.....	49
1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	49
2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES	55
LES ZONES URBAINES (DITES U)	55
1. ZONE UC : CENTRE EXISTANT OU A DEVELOPPER.....	55
E. ZONE UH : ZONE A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIELLE	66
F. ZONE UJ : JARDIN	93
G. ZONE UE : EQUIPEMENTS	97
H. ZONE UA : ACTIVITES	101
LES ZONES A URBANISER (DITES AU)	118
1. 1AU : URBANISABLE DES L'APPROBATION DU PLUI.....	118
2. 2AU : URBANISABLE APRES UNE ADAPTATION DU PLUI	119
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (DITES ZONES A ET N).....	120
1. ZONE A : AGRICOLE	120
2. ZONE N : NATURELLE	122
3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	125
4. ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	134
4.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)	134
4.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP).....	134
4.3. LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	135
4.4. LA PREVENTION DU RISQUE MINIER.....	137
4.5. LES MOUVEMENTS DE TERRAIN	138
GLISSEMENTS DE TERRAIN.....	138
ETUDES D'ALEAS.....	138
CHUTE DE BLOCS	138
CAVITES	138

RISQUE LIE AU RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	139
RECOMMANDATION.....	139
4.6. LE RISQUE TECHNOLOGIQUE	139
4.7. LES DISTANCES D’ELOIGNEMENT ENTRE LES BATIMENTS D’ELEVAGE OU LEURS ANNEXES, LES IMMEUBLES ET LES LOCAUX OCCUPES PAR LES TIERS	140
4.8. EAU POTABLE	142
4.9. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES	143
4.10. CONSTRUCTIBILITE LIMITEE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS	143
4.11. INFRASTRUCTURES ELECTRIQUES	144
4.12. RESEAU AERONAUTIQUE	144
4.13. ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE	144
4.14. AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS	144
<u>G. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS.....</u>	145
<u>H. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</u>	146

A. Les choix retenus pour établir le PADD

1. Les objectifs fixés par la loi

Lorsqu'il tient lieu de PLH et de PDU, le PLUi est soumis aux articles :

- L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme,
- L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports,
- L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article L101-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 22](#)

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38](#)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2. Les orientations du PADD

Le PADD est organisé en 3 axes :

- Promouvoir un territoire rayonnant, innovant et de proximité
- Renforcer l'attractivité du territoire
- Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants et usagers

Ces axes sont présentés ci-après.

PROMOUVOIR UN TERRITOIRE RAYONNANT, INNOVANT ET DE PROXIMITE

Le premier axe, promouvoir un territoire rayonnant, innovant et de proximité, est divisé en deux parties :

- Un territoire rayonnant et innovant,
- Un territoire de proximité.

Un territoire rayonnant et innovant

Contexte :

Organisé autour de la confluence de la Meurthe et de la Moselle, le Bassin de Pompey s'inscrit dans un environnement naturel de grande qualité. Les espaces forestiers, ouverts et humides qui le composent placent le Bassin de Pompey à la rencontre de plusieurs continuités écologiques et offrent des paysages remarquables. De nombreux bâtiments historiques, comme dans le centre ancien de Liverdun, distinguent son patrimoine bâti. Le Bassin de Pompey s'est engagé dans une valorisation de son paysage au travers d'une Charte Paysagère. Elle s'appuie sur les différentes entités paysagères du territoire autour de 5 grandes orientations stratégiques :

- Qualifier et valoriser l'eau dans tous ses états ;

- Préserver et valoriser les environnements péri-urbains ;
- Qualifier les paysages bâtis ;
- Révéler et valoriser les patrimoines ;
- Renforcer les cohésions ; rendre plus attrayantes les découvertes du territoire.

Bénéficiant d'une excellente desserte notamment constituée par l'autoroute A31, le réseau ferroviaire et la voie d'eau, le Bassin de Pompey accueille des pôles majeurs d'activités du Sud de la Meurthe et Moselle, tels que le port Nancy-Frouard, l'espace commercial Grand Air, le site Eiffel et des zones d'activités industrielles. Tourné vers l'avenir, le Bassin de Pompey doit prochainement accueillir un campus dédié à l'innovation et à la formation sur le site du Ban-la-Dame. Il accueille déjà une antenne du Centre Hospitalier et Universitaire de Nancy à l'Institut de Rééducation et Réadaptation de Lay-Saint-Christophe. La diversification de l'économie du Bassin vers les hautes technologies (chimie, biomatériaux, électronique etc...), la promotion de modes innovants de travailler, d'occupations du sol et de se déplacer seront quelques-uns des moyens pour développer le caractère innovant du Bassin.

Ces atouts permettent au Bassin de Pompey d'exercer un rayonnement sur l'espace métropolitain du sillon lorrain.

Orientations :

Il s'agit de s'appuyer sur la situation géographique avantageuse du territoire pour renforcer son rayonnement et en faire un territoire innovant.

Son patrimoine bâti et naturel distingue le Bassin de Pompey. Les mesures de préservations et de valorisation de ce patrimoine, ainsi que le développement de l'activité touristique lui permettront de participer au rayonnement du Bassin de Pompey.

Les activités contribuant actuellement au rayonnement du territoire, qui sont la logistique, le commerce et l'industrie doivent être confortées et le développement d'activités innovantes et de recherche doit être facilité.

L'accès au Bassin de Pompey doit être assuré par une bonne adaptation des équipements et des réseaux de transport.

Un territoire de proximité

Contexte :

Le Bassin de Pompey est organisé autour de communes urbaines dont l'offre de commerces et services constitue un relai pour les communes plus rurales. Ces communes sont Pompey, Frouard, Champigneulle, Liverdun, Custines, Bouxières-aux-Dames et Lay-Saint-Christophe. Parmi ces communes centres, Pompey, Frouard, Champigneulle et Liverdun sont dotées d'une gare et offrent un accès aux espaces d'emplois et aux équipements du Bassin de Pompey et de la métropole du

Grand Nancy. Cette organisation du territoire permet à chacun des habitants de bénéficier d'une proximité aux commerces, services, pôles d'emplois et d'équipements.

L'organisation spatiale du Bassin de Pompey s'appuie sur des centres-bourgs de caractère mais dont certains secteurs sont dégradés. Les sites Eiffel Sud, Saint-Gobain et rue du Canal à Champigneulle constituent des opportunités de renouvellement urbain pour conforter ces centres-bourgs. Plus largement, les espaces urbanisés présentent un potentiel de renouvellement urbain.

Les réseaux de transports en commun couvrent la totalité du territoire. Le développement d'une mobilité plus durable et plus équilibrée sur le territoire, d'aménagements pour éviter le « tout-voiture » et favoriser le report modal est en cours.

A ce jour les espaces urbanisés sont peu étendus, ce qui permet de maintenir une proximité entre les habitants, les espaces naturels, les berges de la Meurthe et de la Moselle.

Orientations :

La promotion d'un territoire de proximité implique les orientations suivantes :

- Baser le développement urbain sur l'organisation multipolaire du territoire ;
- Conforter les centres-bourgs, notamment à proximité des gares ;
- Assurer la fluidité des déplacements entre les différents pôles du territoire et avec les pôles voisins ;
- Valoriser le cadre de vie naturel.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le deuxième axe, renforcer l'attractivité du territoire, est divisé en trois parties :

- Un développement équilibré
- Des services, des équipements, des emplois et des logements attractifs
- Un cadre de vie attractif

Un développement équilibré

Contexte :

A ce jour les zones d'activités existantes sont concentrées pour beaucoup en fond de vallée, à proximité des grands équipements de transports, dans des secteurs exposés aux risques et aux nuisances, avec peu de possibilité d'accueillir de nouvelles activités, en dehors des grands projets tels que ceux des sites du Ban-la-Dame, Eiffel Energie, la Nouvelle et les Sablons. Ces dernières années une diversification des activités économiques s'observe ainsi qu'une forte tertiarisation des activités. L'accompagnement de cette diversification implique de permettre l'accueil et le développement des activités sur des sites diversifiés (vocation strictement économique ou mixte) et sur l'ensemble du territoire. Pour cela peuvent être mobilisés, en plus des sites d'activités historiques, les espaces urbanisés à vocation mixte tels que les centres bourgs, les secteurs de renouvellement urbain et les

sites d'activités plus petits (Bas Serroir, Haute Epine, les Sablons). La création du barreau Toul-Dieulouard pourrait permettre la création de sites d'activités à Saizerais.

En terme démographique, on observe un retour à une petite croissance grâce au regain du solde naturel et à un déficit migratoire moins fort. Cette augmentation de population reste assez fragile voire nulle dans les communes les plus urbaines qui ont pour certaines peu construit de logements ces dernières années. La reprise démographique s'est accompagnée d'une évolution des modes d'habiter due à des évolutions structurelles (vieillessement, familles monoparentales...). Pour accompagner ces évolutions il existe des potentiels de développement en renouvellement et en extension urbaine, à proximité parfois des quartiers identifiés à ce jour en politique de la ville.

Orientations :

Pour assurer l'attractivité du territoire pour les activités économiques en tenant compte du récent rééquilibrage des activités en faveur des activités tertiaires, des possibilités d'implantation diversifiées doivent être offertes. Pour cela des sites permettant l'implantation des activités doivent exister sur l'ensemble du Bassin.

L'attractivité résidentielle passe par le maintien ou la restauration des équilibres migratoires. Cela implique la régulation et la diversification de la production de logements, en tenant compte de l'absence actuelle de marché de la promotion privé sur le secteur.

Des services, des équipements, des emplois et des logements attractifs

Contexte :

Les actifs résidant sur le Bassin de Pompey présentent une grande diversité de profils : les employés, professions intermédiaires et ouvriers sont les mieux représentés, les cadres dans une moindre mesure. A l'exception des emplois ouvriers, le nombre d'actifs pour chaque catégorie socioprofessionnelle est supérieure au nombre d'emplois sur le territoire. 36% des actifs ayant un emploi travaillent dans le Bassin de Pompey. Les déplacements domicile-travail sont donc importants pour les résidents. Une partie des emplois sur le Bassin est occupée par des non-résidents.

A ce jour, le Bassin exerce une attractivité limitée mais croissante auprès des familles, trentenaires et des Nancéiens. Les besoins en logements sont diversifiés, avec entre autre un vieillissement sensible de la population. On observe une fragilité de l'occupation du parc social dans certains secteurs (QPV, Liverdun). Le parc de logement est plutôt ancien et énergivore, avec un peu de vacance.

L'offre d'équipements et de services publics actuelle permet au Bassin de Pompey d'être attractif. Dans les prochaines années cette offre devra être adaptée aux nouvelles pratiques, mode de vie et en fonction du développement démographique et économique.

Le maillage du territoire en équipements de desserte et de transports en commun est bien développée. L'électromobilité reste à développer.

Orientations :

La réponse à la diversité des besoins en équipements, logements, accès à l'emploi est nécessaire pour assurer l'attractivité du Bassin. Celle-ci doit s'accompagner de la promotion de modes de déplacements diversifiés et sécurisés.

Pour assurer une attractivité à l'ensemble du parc de logement, il est nécessaire de poursuivre les interventions sur le parc existant pour son amélioration et de veiller aux équilibres de peuplement.

Un cadre de vie attractif**Contexte:**

Le Bassin de Pompey bénéficie d'un environnement paysager de grande qualité avec en particulier la Meurthe, la Moselle et les espaces boisés. Les centres bourgs et espaces urbanisés de caractère contribuent à la qualité paysagère du Bassin.

Jalonnés par des aménagements dédiés aux modes doux, les espaces publics du Bassin peuvent être pratiqués grâce à ces modes. Toutefois, les véhicules particuliers sont très présents dans l'espace public, ce qui peut dissuader les usagers à se déplacer à pied ou en vélo pour les trajets de courte distance. Certains secteurs sont organisés en impasse. Cela limite les possibilités de déplacements doux et les liens entre quartiers.

Orientations:

La protection du cadre de vie doit se traduire par un équilibre entre le développement urbain et la préservation du paysage façonné par l'eau et la forêt. La mise en valeur du paysage naturel et de la nature en ville permettra d'atteindre cet objectif. L'implantation de constructions nouvelles devra prendre en compte l'identité des centres-bourg et des espaces urbanisés avec par exemple l'héritage du patrimoine industriel. La qualité des espaces urbanisés est donc également déterminante dans la réalisation de cet objectif.

La promotion de modes de déplacements diversifiés et sécurisés doit participer à améliorer le cadre de vie. Elle nécessite d'assurer la connexion entre les espaces urbanisés existants et futurs.

UN DEVELOPPEMENT DURABLE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE DES HABITANTS ET USAGERS

Le troisième axe, un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants et usagers, est divisé en deux parties :

- Assurer la durabilité du territoire

- Un développement respectueux de l'environnement

Assurer la durabilité du territoire

Contexte:

Le Bassin de Pompey est exposé à des risques naturels (inondation, mouvement de terrain,...) accentués par un relief marqué. Le risque technologique est présent également avec entre autres des friches industrielles et des installations classées pour la protection de l'environnement.

A ce jour un ensemble de politiques environnementales a été lancé et nécessite d'être conforté : Cit'ergie, TEPCV, filière bois, Agenda 21, PCAET.

Avec 7 stations d'épuration dont 4 en capacité hydraulique maximale, le Bassin de Pompey doit veiller à l'adéquation entre ses capacités de traitement des eaux usées et l'évolution de l'urbanisation.

La présence de nombreuses pistes cyclables, voies vertes et promenades au fil de l'eau permettent de réduire la consommation d'énergie liée aux déplacements. Ces aménagements sont à sécuriser, conforter et relier.

Orientations :

Assurer la durabilité du territoire implique :

- Une maîtrise du risque dans les choix de développement urbain
- Une réduction de la vulnérabilité du territoire aux principaux risques
- Une gestion économe et durable des consommations énergétiques
- Un développement des énergies renouvelables et le déploiement d'équipements de production
- Une meilleure articulation des modes de déplacements en complétant le maillage

Un développement respectueux de l'environnement

Contexte:

Le Bassin de Pompey dispose de ressources naturelles abondantes faisant l'objet de mesures de protection et de préservation.

Ainsi, une politique de traitement des ordures ménagères incitative a été mise en place et doit être confortée. La ressource en eau est théoriquement suffisante mais elle reste à surveiller. L'eau potable distribuée est de qualité avec toutefois la nécessité de renouveler le réseau de distribution.

De nombreux sites naturels composent le territoire et présentent un potentiel de valorisation. La déprise des vergers et vignes sur les coteaux a conduit à dégrader l'interface entre la forêt et la ville.

Orientations:

Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement implique de maîtriser la consommation d'espace et de préserver les ressources.

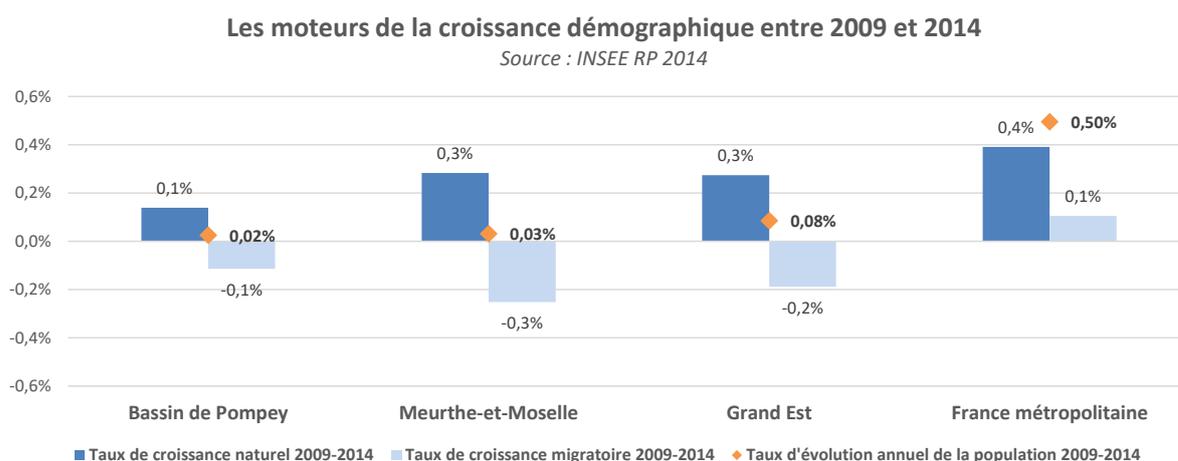
La préservation et le renforcement des réseaux écologiques (trame verte et bleue) et de la biodiversité associée est essentielle pour la préservation de l'environnement. Le maintien d'espaces de nature jusqu'au cœur des espaces urbanisés doit y contribuer, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

B. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. Les dynamiques démographiques et l'objectif démographique

Le diagnostic a permis d'établir les constats suivants :

- Un **début de regain démographique** avec un retour à une croissance de la population légère positive : **-0,3% /an entre 1999 et 2008 à +0,1% /an entre 2008 et 2013 mais seulement +0,02 % sur 2009-2014**



- un niveau de production de logement inférieur à l'objectif inscrit dans le PLH avec une baisse sur la période la plus récente.
- une production de logements neufs portés par les CCBPs sociaux et la construction individuelle

Démographie et logements : les tendances passées		
	Rappel 2009-2014	Rappel 2014-2018
production neuve /an	173 logements	120 logements
Indice de construction /1.000 hab. /an	4,3	3
<i>Les utilisations de la production neuve :</i>		<i>Soit en nombre de logements</i>
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,64%	106 logements
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	0,5% des logements et +2 logements /an	2 logements
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 5,5% à 6,5% soit +46 logements /an	46 logements
Renouvellement du parc de logements	taux de 0,10% par an soit 16 logements /an	16 logements
Evolution démographique	+0,12% par an 40 562 à 40 612 hbts soit +10 habitants par an	2 logements

Au regard de ces constats, il convient de maîtriser deux facteurs pour optimiser la production de logements à venir :

- **Le desserrement des ménages** en gardant / attirant mieux les familles avec enfants afin de maintenir la dynamique démographique constatée,
- **La vacance** des logements en favorisant la requalification / restructuration des logements anciens afin que la production neuve ne déqualifie pas le parc existant et que ce dernier participe à la réponse aux besoins en logements.

Trois scénarios ont été étudiés en tenant compte de la périodicité inscrite dans le SCOT qui envisage une augmentation de la production de logements neufs à partir de 2025.

Le premier scénario correspond à la mise en œuvre stricte des objectifs du SCOT et correspond à la poursuite des objectifs du PLH 2011-2016. Il a interpellé les élus à deux titres :

- Il permet un gain démographique important de +276 habitants par an supérieur à celui inscrit dans le projet de territoire (+200 habitants par an).

- il nécessite, si l'on considère que les opérations mixtes représentent la moitié de la production à venir, la réalisation d'opération de logement importante très régulièrement (une opération de 300 logements tous les trois ans). Or, le marché de la promotion immobilière est peu présent sur le secteur.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

	Rappel		Scénario 1 : mise en œuvre du SCOT	
	2009-2014	2014-2018	2018-2025	2026-2038
Objectif de production neuve 2017-2023 /an	173 logements	120 logements	238 logements	276 logements
Indice de construction /1.000 hab. /an	4,3	3,0	5,7	6,1
<i>Hypothèses :</i>				
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,64%		supérieure à la tendance nationale, soit -0,50% par an	dans la tendance nationale, soit -0,35% par an
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	0,5% des logements et +2 logements /an		maintien du taux de 2014 soit 0,5%	maintien du taux de 2014 soit 0,5%
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 5,5% à 6,5% soit +46 logements /an		stabilisation du taux de vacants à 6,5%	stabilisation du taux de vacants à 6,5%
Renouvellement du parc de logements	taux de 0,10% par an soit 16 logements /an		maintien d'un taux de 0,10% par an soit 21 logements par an	maintien d'un taux de 0,10% par an soit 18 logements par an
Evolution démographique	+0,12% par an 40 562 à 40 612 hbts soit +10 habitants par an		+0,44% par an 42 801 hbts en 2025 soit + 180 hbts / an	+0,82% par an 47 225 hbts en 2038 soit + 370 hbts / an
			Soit en moyenne +276 hbts par an	

Le deuxième scénario envisagé est plus pessimiste. Il correspond à la poursuite d'un modeste niveau de construction dans un contexte de marché qui ne parvient pas à se diversifier

Il repose donc sur la stabilisation du niveau de construction de logements neufs constaté sur la période la plus récente (120 logements par an) sur l'ensemble du PLUI HD.

Il suppose pour maintenir la population que la Communauté de Communes et les communes font le choix d'une requalification et d'un renouvellement plus important du parc de logements (réhabilitation, acquisition-amélioration, démolition-densification). Ainsi le parc existant, permet de répondre aux besoins de la population en place. Cela signifie la mise en place d'une politique de l'habitat très forte dans ces domaines.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

	Rappel		Scénario 2 : poursuite du niveau de construction récent avec effort marqué de requalification des parcs existants	
	2009-2014	2014-2018	2018-2025	2026-2038
Objectif de production neuve 2017-2023 /an	173 logements	120 logements	120 logements	120 logements
Indice de construction /1.000 hab. /an	4,3	3,0	3,0	2,9
<i>Hypothèses :</i>				
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,64%		+ rapide que dans scénario 1	+ rapide que dans le scénario 1
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	0,5% des logements et +2 logements /an		maintien du taux de 2014 soit 0,5%	maintien du taux de 2014 soit 0,5%
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 5,5% à 6,5% soit +46 logements /an		baisse du taux de vacants à 6,0%	baisse du taux de vacants à 5,7%
Renouvellement du parc de logements	taux de 0,10% par an soit 16 logements /an		+ important que dans sc1 : taux de 0,15% par an soit 27 logements par an	+ important que dans sc1 : taux de 0,15% par an soit 29 logements par an
Evolution démographique	+0,12% par an 40 562 à 40 612 hbts soit +10 habitants par an		-0,01% par an 40 555 hbts en 2025 soit - 5 hbts / an	+0,09% par an. 41 013 hbts en 2038 soit + 38 hbts / an

Soit en moyenne +17 hbts par an

Le troisième scénario correspond à un scénario intermédiaire proche du projet de territoire. Il s'appuie sur deux éléments :

- un niveau de production plus faible sur la première période afin de tester les capacités à diversifier l'offre jusqu'en 2026, une accentuation de la production ensuite,
- il s'accompagne comme dans le scénario 2 d'une politique forte de requalification du parc existant.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

	Rappel		Scénario 3 : scénario intermédiaire - relance modérée de la construction et requalification des parcs existants	
	2009-2014	2014-2018	2018-2025	2026-2038
Objectif de production neuve 2017-2023 /an	173 logements	120 logements	200 logements	240 logements
Indice de construction /1.000 hab. /an	4,3	3,0	4,8	5,5
Hypothèses :				
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,64%		supérieure à la tendance nationale, soit -0,50% par an	dans la tendance nationale, soit -0,35% par an
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	0,5% des logements et +2 logements /an		maintien du taux de 2014 soit 0,5%	maintien du taux de 2014 soit 0,5%
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 5,5% à 6,5% soit +46 logements /an		baisse du taux de vacants à 6,0%	baisse du taux de vacants à 5,7%
Renouvellement du parc de logements	taux de 0,10% par an soit 16 logements /an		+ important que dans sc1 : taux de 0,15% par an soit 27 logements par an	+ important que dans sc1 : taux de 0,15% par an soit 29 logements par an
Evolution démographique	+0,12% par an 40 562 à 40 612 hbts soit +10 habitants par an		+0,31% par an soit +1 500 hab. 42 146 hbts en 2025 soit +128 hbts / an	+0,67% par an soit +3 500 hab. 45 681 hbts en 2038 soit + 295 hbts / an
Soit en moyenne +211 hbts par an				

Le Bassin de Pompey doit assurer un développement démographique minimum sur l'ensemble de son territoire afin de maintenir en fonctionnement les écoles dans les villages, soutenir la fréquentation des équipements et transport en commune pour permettre leur développement ainsi que la fréquentation des commerces. Ainsi, c'est l'ensemble des communes du Bassin qui doivent être attractives.

La légère reprise démographique constatée ces dernières années ainsi que la quasi-absence de marché de la promotion privée sur le secteur amènent le Bassin de Pompey à définir une politique de programmation de logements réaliste, en adéquation avec l'amélioration de l'accroissement démographique et les orientations du SCOT.

Les élus de la communauté de communes ont fait le choix de retenir le scénario de production n°3 dont la première période correspondra à l'objectif de production inscrit dans le POA habitat.

Ce scénario, envisagé lors de l'élaboration des travaux du PADD, s'entend sur 2020-2026. En effet, la production de logements en 2017, 2018 et l'estimation 2019 montre une légère augmentation du rythme avec 136 logements construits par an. Cela confirme la perspective d'une relance modérée et réaliste de la construction de logements et l'enjeu de faire revenir des opérateurs sur le territoire.

	2017	2018	Estimation 2019
BOUXIERES AUX DAMES	4	0	1
CHAMPIGNEULLES	18	79	10
CUSTINES	14	15	2
FAULX	1	5	8
FROUARD	4	22	9
LAY-ST-CHRISTOPHE	5	3	9
LIVERDUN	10	16	40
MALLELOY	34	18	13
MARBACHE	1	0	6
MILLERY	5	1	5
MONTENOY	0	1	1
POMPEY	24	2	12
SAIZERAIS	4	1	5
	124	163	121

Source : données ADS – Bassin de Pompey

2. Les dynamiques économiques

Le diagnostic a permis de faire apparaître les constats et dynamiques suivantes :

Les points importants :

- Un taux de chômage relativement bas en général, mais élevé dans les communes les plus urbaines,
- Une transition économique vers l'économie présentielle (destinée à la consommation locale), mais qui s'accompagne d'une diminution du nombre d'emplois liés à l'industrie,
- Des emplois concentrés sur les communes les plus urbaines,
- Des commerces et services complémentaires à l'échelle du Bassin.

Les points forts :

- Une économie plus diversifiée qu'avant ;
- Un taux d'emploi dans le secteur industriel en baisse mais encore bien présent comparé à d'autres territoires ;
- Une économie liée à la santé bien présente et pouvant se tourner vers les services à la population ;
- Des perspectives de développement dans le secteur du transport de marchandises qui peut créer de nouveaux débouchés pour les productions locales ;
- Un potentiel de développement de l'activité touristique.

Les points faibles :

- Des emplois créés par les petites entreprises devant pouvoir se maintenir dans la durée ;
- Des suppressions d'emplois industriels qui rendent plus difficile l'accès à l'emploi des personnes peu qualifiées. L'orientation du développement économique vers la sphère économique présentielle doit se faire en cohérence avec les qualifications des actifs résidents dans le bassin de Pompey.

Les enjeux :

- Promouvoir un rayonnement du bassin à travers les activités économiques. Des activités permettant le rayonnement du bassin :
 - Le transport de marchandise, grâce aux équipements exceptionnels dont bénéficie le bassin ;
 - Les activités industrielles, qui peuvent être vendues en dehors du bassin ;
 - Les activités innovantes, qui permettent au bassin de se démarquer ;
 - La santé, avec le centre de médecine physique et de réadaptation de Lay-St-Christophe ;
 - Le commerce, avec la zone commerciale Au grand Air ;
 - Le tourisme, qui amène des visiteurs sur le bassin.

- Accompagner la diversification de l'activité économique, tout en assurant une adéquation entre emploi et qualifications des habitants. La diversification de l'activité économique doit lui permettre de s'adapter plus facilement aux évolutions du contexte économique. Une offre de formation adaptée est nécessaire pour que la diversification des activités économiques se traduise par une offre d'emploi adaptée aux habitants.

La territorialisation des enjeux :

Promouvoir un rayonnement du bassin à travers les activités économiques

Les activités permettant le rayonnement du bassin peuvent être contraintes dans leur choix d'implantation :

- Le transport de marchandise : les établissements appartenant à cette activité doivent s'implanter à proximité des équipements de transport, qui sont déjà urbanisés. Le bon fonctionnement des équipements liés au transport et la possibilité de créer un nouveau site d'implantations sur le site de la Nouvelle est un enjeu important.
- Les activités industrielles et certaines activités artisanales : ces activités peuvent induire des nuisances (sonores, olfactives, liées au trafic routier). Leur implantation dans un espace urbain à vocation mixte est donc souvent impossible.
- Les activités innovantes : lorsqu'elles débutent, les activités innovantes nécessitent un environnement adapté avec du matériel performant à disposition des entrepreneurs et des lieux permettant un échange entre entrepreneurs. La création d'un campus dédié à l'Innovation et à la formation sur le site de Ban la Dame à Frouard sera un élément important dans le choix d'implantation de ces activités.
- La santé : la proximité du centre hospitalier et universitaire de Nancy permet d'accueillir des équipements de santé participant à la recherche et à la formation dans ce domaine. L'accessibilité du site depuis les antennes universitaires peut être déterminante pour le choix d'implantation des activités.
- Les activités tertiaires nécessitent la proximité des stations de desserte en transport en commun
- Le commerce : la desserte par l'autoroute est importante, de même que la proximité des espaces à vocation résidentielle.
- Le tourisme : la proximité des équipements que sont les ports de plaisance fluviaux, les haltes pour camping-car, les gares et les voies cyclables sont déterminantes de même que la proximité au patrimoine bâti et aux espaces naturels remarquables.

Promouvoir un développement économique, un accès à l'emploi et un accès aux commerces et services aussi équilibré que possible sur l'ensemble du bassin

En fonction des activités, l'implantation des établissements peut être conditionnée :

- Des possibilités d'implantation pour les nouvelles activités diversifiées au regard de la vocation actuelle des différentes zones d'activités, de leur localisation et de leur desserte, doivent être permises. Les services aux entreprises et la présence des réseaux de communication numérique peuvent être des éléments déterminant dans les choix d'implantation.
- Des centres bourgs pouvant assurer un accès aux commerces, aux services et aux soins le plus homogène possible à l'échelle du Bassin de Pompey sont nécessaires. Un bon fonctionnement

du commerce nécessite une bonne accessibilité, par la route avec des places de stationnement, grâce à une proximité des gares d'équipements ou d'espaces d'habitat denses, et de manière générale par une bonne qualité de l'espace public, permettant des déplacements sécurisés pour tous les modes. Le regroupement de ces activités en pôles peut faciliter leur fréquentation. La complémentarité entre commerces et services d'appoint, de proximité et grand pôle commercial doit être maintenue et développée.

- Des activités pouvant se développer sur l'ensemble du territoire avec la mise en valeur du patrimoine du bassin peuvent être confortées :
 - o Le tourisme ;
 - o La sylviculture et l'agriculture. Le maintien de l'activité agricole nécessite sur le long terme que les espaces dédiés à cette activité soient le plus possible préservés et gardent cette vocation. De la même façon les possibilités de déplacements des véhicules agricoles doivent être préservées.

Accompagner la diversification de l'activité économique, tout en assurant une adéquation entre emploi et qualifications des habitants :

Le renouvellement d'anciens sites d'activités ou d'équipements offrent l'opportunité de créer des espaces à vocation mixte à proximité des centres villes et ainsi d'accompagner la diversification observée des activités économiques, de créer des sites d'activités agréables à vivre, de conforter la consommation sur place des actifs et conforter les centres villes. La proximité des gares sera un atout pour la mise en valeur de ces secteurs.

Le développement des activités touristiques et liées à la santé sont un moyen de diversification de l'activité économique.

La création de débouchés locaux pour l'agriculture peut être un soutien à cette activité et apporter ainsi une diversification de l'activité économique. Elle implique d'avoir une agriculture diversifiée. L'exploitation forestière peut aussi être créatrice d'emplois.

Le développement de l'offre de formation permettant l'évolution des qualifications professionnelles des habitants du bassin pourra se faire dans les équipements d'enseignement existant et les sites d'activités, ou à proximité. La bonne desserte des lieux de formation par les transports en commun est importante.

Ainsi, le PLUi permet l'implantation d'activités dans les espaces urbanisés et en renouvellement mais également en extension urbaine afin de tenir compte des contraintes auxquelles doivent faire face les activités.

3. Le potentiel constructible dans l'espace urbanisé

L'évaluation du potentiel constructible dans l'espace urbanisé est de :

- 17,8 ha d'interstices urbains,
- 117 ha de projets recensés amenant une densification ou un renouvellement des espaces urbanisés.

Ce potentiel permet l'accueil d'activité, d'équipement et de logements. Le potentiel de logements pouvant être créé dans l'unité urbaine est estimé à 3 034.

Le potentiel de logements constructible a été évalué comme présenté ci-après :

Identification des espaces potentiels d'implantation de logements :

- Recensement des **sites de projet connus en zone U** (PIAF, entretien avec les communes, etc.)
- Recensement des zones 1AU, 2AU et Np inscrites dans le PLUi
- Recensement des **interstices urbains** identifiés dans le diagnostic : 17,8 ha

Qualification des sites selon qu'ils sont en extension, densification ou renouvellement :

Définition retenue pour l'enveloppe urbaine : unité urbaine au sens de l'INSEE : « zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) ».

Les sites en renouvellement sont ceux qui ne sont plus naturels ni agricoles.

Définition de la densité de construction :

- Application des objectifs de densité minimale du SCOT :
 - o Renouvellement : 20 ou 35 logements/ha selon les communes
 - o Extension : 15 ou 25 logements/ha selon les communes
 - o Objectif +50% à moins de 800 mètres d'une gare ou halte ferroviaire, et 300 mètres d'un arrêt d'une ligne à HNS (pas de LHNS sur le Bassin de Pompey)
 - Densification ou interstices urbains :
 - o pas de densité minimale inscrite au SCoT. Moyenne retenue de 40 logements/ha. Cet objectif de densité est réduit à 20 logements/ha lorsque l'environnement de la zone ne permet une densité plus élevée en termes d'intégration paysagère
 - lorsque que le projet est suffisamment abouti, le nombre de logements retenus dans le calcul est celui du projet
- ⇒ les densités obtenues sont reprises dans les OAP

Les sites et interstices identifiés comme pouvant accueillir des logements sont cartographiés en annexe du présent rapport de présentation. Un tableau recense leur superficie et le nombre de logements potentiellement constructible.

4. Les besoins en extension urbaine

Les besoins liés à l'habitat :

Les besoins en logements sont définis par l'objectif démographique (voir ci-avant). L'objectif de création de logement induit par le scénario démographique n°3 est exposé dans le tableau suivant.

Objectif création logements (scénario 3)		
2018-2025 (200 logements / an)	2025-2038 (2024 logements / an)	Total objectif création de logements (2018-2038)
1600	3120	4720

Or le potentiel de création de logements pouvant être créé dans l'enveloppe urbaine (projet de densification, de renouvellement et interstices urbains) est évalué à 3 034.

Environ 1686 logements environ doivent donc pouvoir être créés en dehors de l'enveloppe urbaine, donc en extension.

Le potentiel de création de logements permis en extension urbaine en application du présent PLUi, de 1 419 logements, est donc cohérent avec le besoin en logement.

Le potentiel de création de logements permis par le PLU à l'horizon 2038 est donc cohérent avec l'objectif démographique retenu.

Récapitulatif du potentiel de création de logements :

	extension	densification	renouvellement	TOTAL
potentiel de création de logements en secteur de projet	1419	1256	1066	3741
potentiel de création de logements interstices urbains (40 logements / ha pour 17,8 ha)		712		712
TOTAL	1419	1968	1066	4453

Les besoins liés à l'activité économique et aux équipements :

Le PADD fixe pour objectif de permettre le développement des activités économiques ce qui implique de créer des sites d'implantation des activités diversifiés, en vocation du site d'activités et en localisation par rapport aux grands équipements de déplacements (A31, gares) et par rapport aux centre-bourg (pour accueillir des activités diversifiés).

Le PADD fixe pour objectif d'adapter les équipements à l'évolution des besoins. Plusieurs sites sont ainsi destinés en extension à accueillir des équipements.

Les superficies des zones par commune :

Les tableaux ci-après exposent la superficie de chaque zone sur l'ensemble du Bassin de Pompey et pour chaque commune.

Récapitulatif des surfaces du zonage

Zone	Somme des Surfaces (ha)
1AUaA	11,5
1AUaC	11,2
1AUaF	4,6
1AUaP	9,2
1AUdC	0,9
1AUdCP	2,7
1AUdE	6,4
1AUe	1,7
1AUh2	25,4
1AUh3	1,5
1AUhCH	6,2
1AUhS1	0,5
1AUhS2	1,8
2AUa	4,0
2AUd	5,7
2AUe	0,7
2AUh	55,5
2AUm	12,4
A	3334,7
Am	15,6
Ap	1,4
As	194,4
N	9734,8
Na	12,6
Ne	190,3
Nh	11,6
Nhm	0,1
NI	12,4
Np	0,4
Ns	0,5
Nv	196,8
UAa	288,6
UAc	28,6
UAd	4,5
UAp	20,7
UCa	127,8
UCd	51,1
UE	49,4

UH1	36,1
UH2	838,9
UH2s	2,2
UH3	56,4
UHm	41,9
UHo1	5,2
UHo2	0,5
UHo3	3,0
UHo3D	3,3
UHo3SJ	2,6
UHo4	4,4
UJ	79,4
Total général	15512,1

Récapitulatif des surfaces par commune

COMMUNE/Zone	Surface (ha)
BOUXIERES_AUX_DAMES	331,9
1AUe	0,5
1AUh2	5,2
2AUh	5,8
A	87,2
As	2,2
N	208,3
Na	0,5
Ne	9,0
Nv	0,4
UAa	3,8
UCa	9,2
UH2	0,4
CHAMPIGNEULLES	2425,0
1AUaA	1,8
1AUaC	11,2
1AUdC	0,9
1AUh2	6,4
2AUh	5,4
N	2115,4
Na	8,8
Ne	26,2
Nh	0,4
Nv	5,7
UAa	88,8
UCa	11,2
UCd	15,3
UE	6,9
UH1	24,4
UH2	43,8
UH3	52,4
CUSTINES	1022,1

1AUh2	1,1
2AUe	0,7
2AUh	5,5
A	415,3
N	398,6
Ne	12,7
Nh	4,2
Nv	31,7
UAa	65,7
UCa	16,7
UH2	67,0
UHo1	2,7
FAULX	1728,0
1AUaA	0,6
1AUh2	1,1
2AUh	7,8
A	639,6
Am	3,5
N	1002,7
Ne	6,7
Nh	0,3
Np	0,4
Nv	6,7
UCa	10,5
UE	2,9
UH2	45,2
FROUARD	1331,6
1AUaF	4,6
1AUaP	9,2
1AUhCH	6,2
2AUh	2,2
2AUm	3,8
As	70,0
N	886,0
Na	0,0
Ne	54,8
Nh	1,2
Nv	22,8
UAa	46,5
UAc	28,6
UAd	4,5
UAp	20,7
UCa	5,6
UCd	21,6
UE	7,6
UH1	10,6
UH2	101,9
UHm	2,9
UHo3	0,5
UHo3D	3,3
UHo3SJ	2,6
UJ	13,8

LAY_SAINTE_CROIX	1271,4
1AUe	0,7
1AUh2	0,8
1AUhS1	0,5
1AUhS2	1,8
2AUa	4,0
2AUh	3,0
A	281,5
Am	0,2
Ap	1,4
As	122,3
N	586,7
Na	0,5
Ne	9,0
Nh	2,2
Ns	0,5
Nv	12,2
UAa	5,0
UCa	20,6
UE	8,4
UH1	0,5
UH2	188,7
UJ	21,1
LIVERDUN	2527,8
1AUh2	3,6
2AUd	5,7
2AUm	6,4
A	297,4
Am	2,2
N	1917,3
Ne	29,2
Nh	2,8
Nhm	0,1
Nv	39,3
UAa	10,2
UCa	7,2
UCd	7,5
UE	7,0
UH2	147,8
UH2s	2,2
UHm	33,6
UJ	8,2
MALLELOY	414,6
1AUe	0,4
2AUh	5,2
A	161,2
N	188,5
Na	2,7
Ne	2,0
Nh	0,2
Nv	13,6
UCa	6,9

UE	0,4
UH2	29,2
UJ	4,1
MARBACHE	1049,0
1AUh2	1,9
2AUh	5,9
A	25,7
N	882,0
Ne	2,9
NI	2,7
Nv	35,0
UAa	4,3
UCa	10,6
UE	5,3
UH2	66,5
UH3	4,0
UJ	2,3
MILLERY	753,7
1AUaA	9,1
1AUh2	3,3
2AUh	2,8
A	249,7
Am	4,8
N	418,7
NI	9,7
Nv	2,8
UAa	12,6
UCa	6,7
UH2	19,3
UJ	14,1
MONTENOY	401,3
1AUh2	2,0
2AUh	3,4
A	157,4
N	213,8
UCa	4,1
UE	0,9
UH2	19,7
POMPEY	801,1
1AUdCP	2,7
1AUdE	6,4
2AUm	2,3
A	33,3
Am	4,8
N	552,7
Ne	32,8
Nh	0,2
Nv	21,9
UAa	42,0
UCa	3,6
UCd	6,7

UE	10,1
UH1	0,7
UH2	66,3
UHo1	2,5
UHo2	0,5
UHo3	2,4
UHo4	4,4
UJ	4,8
SAIZERAIS	1453,5
1AUh3	1,5
2AUh	8,5
A	986,4
N	363,8
Ne	4,8
Nv	4,5
UAa	9,8
UCa	14,9
UH2	42,9
UHm	5,5
UJ	11,0
N	0,4
UJ	0,1

**Les superficies des zones urbanisables hors enveloppe urbaine
par commune :**

Somme de SURF Étiquettes de lignes	Étiquettes de colonnes			Total général
	1AU	2AU	A U	
BOUXIERES AUX DAMES		2,53		2,53
CHAMPIGNEULLES	19,4			19,4
CUSTINES	0,42	5,5		5,92
FAULX	0,41	7,18	0,54	8,13
FROUARD	6,19	4,03	0,28	10,5
Lay Saint Christophe		4,02		4,02
LIVERDUN	1,06	3,82		4,88
MALLELOY		2,22	0,83	3,05
MARBACHE	0,92	5,47		6,39
MILLERY	11,72	1,3	0,55	13,57
MONTENOY	1,01	2,72		3,73
POMPEY		2,29		2,29
SAIZERAIS	1,27	7,42	7,07	15,76
Total général	42,4	48,5	9,27	100,17

C. LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES DOCUMENTS CADRES

Le code de l'urbanisme mentionne les documents qui s'imposent aux PLU en termes de prise en compte et de compatibilité.

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont **compatibles** avec :*

1° *Les **schémas de cohérence territoriale** prévus à l'article [L. 141-1](#) ;*

2° *Les **schémas de mise en valeur de la mer** prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) ;*

3° *Les **plans de déplacements urbains** prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;*

4° *Les **programmes locaux de l'habitat** prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;*

5° *Les dispositions particulières aux **zones de bruit des aérodromes** conformément à l'article [L. 112-4](#). »*

En application de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu **prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial** prévu à l'[article L. 229-26 du code de l'environnement](#) et les **schémas départementaux d'accès à la ressource forestière**. »*

En application de l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

« *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont **compatibles**, s'il y a lieu, avec les **documents énumérés aux 1° à 10° de l'article [L. 131-1](#) et prennent en compte les documents énumérés à l'article [L. 131-2](#)**. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans. »*

En présence du SCoT 54, le PLUI doit donc uniquement être compatible avec le SCoT, le PCAET et le SRADET, ces deux derniers étant en cours d'élaboration. Le PLUI HD n'est pas concerné par un PDU ou PLH puisque intégrateur de ces deux volets en lui-même, et n'est pas non plus concerné par un schéma de mise en valeur de la mer.

1. Le SCoT Sud 54

a. Les orientations en matière de création de logements et de limitation de la consommation d'espace

Le SCoT impose de consolider les principales polarités. Les villes qui accueillent les principaux équipements et parmi eux les gares et haltes ferroviaires sont très contraintes en termes de développement urbain.

Il s'agit de Pompey, Frouard, Champigneulle, Liverdun, Custines et Bouxières-aux-Dames. Ces communes rassemblent 64% du potentiel de création de logements permis par le PLUi HD sur l'ensemble du territoire.

Elles sont toutefois très contraintes dans leur développement par :

- Le fond de vallée avec les zones inondables, les voies ferrées et routières,
- Des sites pollués rendant les opérations plus longues et plus coûteuses,
- Les risques de glissement de terrain en bordure de forêt,
- La protection de la forêt,
- Une densité de construction déjà élevée.

Pour cette raison il a été nécessaire de permettre une création de logements sur l'ensemble des communes.

Afin d'assurer la proximité entre nouveaux logements, équipements et commerces des disques de valorisation des axes de transports (DIVAT) ont été établis. Ils permettent de cibler le développement urbain autour du principal point d'accès aux transports en commun sur chaque commune.

	Nombre de logements constructibles
BOUXIERES	454
CHAMPIGNEULLES	413
CUSTINES	183
FAULX	337
FROUARD	733
LAY	246
LIVERDUN	558
MALLELOY	166
MARBACHE	193
MILLERY	211
MONTENOY	171
POMPEY	503
SAIZERAI	286
TOTAL	4453

Le SCoT impose les densités suivantes :

Evolution souhaitée des densités des nouvelles opérations en renouvellement urbain et en extension		Objectif de densité moyenne minimale en renouvellement urbain (U et AU)	Objectif de densité moyenne minimale en extension	Densités moyennes observées en extension entre 1999 et 2009
Pôles urbains d'équilibre	Polarités Pompey, Custines, Bouxières, Liverdun, Frouard et Champigneulle Neuves-Maisons, Chaligny, Chavigny, Messein et Pont-St-Vincent St-Nicolas, Varangéville, Dombasle et Rosières	35	25	10
	Reste EPCI	20	15	8

Les densités de projets sont les suivantes (moyennes par groupe de communes, considérées ou non comme polarité au SCoT) :

RENOUVELLEMENT			
	somme de logements créés en renouvellement	superficie des projets situés en renouvellement urbain (ha)	densité moyenne (nb log / ha)
communes "polarités" au sens du SCoT	898	23	38
communes non "polarités" au sens du SCoT	168	6	28
TOTAL	1066	29	36

EXTENSION			
	somme de logements créés en extension	superficie des projets situés en extension urbaine (ha)	densité moyenne (nb log / ha)
communes "polarités" au sens du SCoT	845	30	28
communes non "polarités" au sens du SCoT	574	34	17
TOTAL	1419	65	22

La densité des projets de construction prévue en renouvellement et en extension est compatible avec les orientations du SCoT.

Le SCoT impose que les densités mentionnées ci-avant soient augmentées de 50% à moins de 800 mètres d'une gare ou halte ferroviaire, et 300 mètres d'un arrêt d'une ligne à HNS. Le Bassin de Pompey ne recense pas d'arrêt à haut niveau de service.

Les densités minimales à appliquer dans ces secteurs sont donc :

52.5 logements / ha pour le renouvellement, et 30 pour Marbache,

37.5 logements / ha pour l'extension, et 22.5 pour Marbach.

PROJETS DE RENOUVELLEMENT SITUÉS A MOINS DE 800 M D'UNE GARE OU HALTE FERROVIAIRE			
site de projet / commune	somme de logements créés en renouvellement	superficie des projets situés en renouvellement urbain pour une vocation résidentielle	densité moyenne (nb log / ha)
Pompey, Eiffel Hypothèse : 4 ha sur le projet sont destinés à la vocation résidentielle	380	4,0	95
Pompey, îlot Limon : hypothèse 80% de la superficie du site qui doit accueillir aussi des locaux médicaux est destinée à la vocation résidentielle	30	0,7	43
Liverdun, Saint-Gobain Hypothèse : 43% de la superficie du site de projet est destiné à la vocation résidentielle	150	2,5	61
Champigneulles, rue du Canal Hypothèse : 20% de la superficie du projet est affectée à la station de mobilité	44	0,7	60
Marbach, gare	7	0,2	30
Marbach, rue Jean Jaurès	9	0,3	33
TOTAL	620	8,4	74

PROJETS EN EXTENSION SITUÉS A MOINS DE 800 M D'UNE GARE OU HALTE FERROVIAIRE			
site de projet / commune	somme de logements créés en extension	superficie des projets situés en extension urbaine	densité moyenne (nb log / ha)
Frouard, Croix des hussards	340	6,2	54,8
Frouard, Bœuf Chauna	102	2,7	37,8

Les densités prévues dans le PLUi à proximité des gares sont donc compatibles avec les orientations du SCoT.

Le SCoT impose que 70% des logements soient créés dans l'enveloppe urbaine.

La définition retenue pour l'enveloppe urbaine dans le PLUi est l'unité urbaine au sens de l'INSEE : « zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) ».

Dans le cadre du PLUi l'objectif de densité posé pour :

- les secteurs en densification est de 40 logements / ha,
- les secteurs en renouvellement et en extension est celui du SCoT.

Toutefois, pour les projets, l'objectif de création de logements a pu être modifié tenant compte des décisions prises à ce jour par les communes ou de l'environnement du site de projet.

Le tableau suivant résume le potentiel de logements constructible :

	extension	densification	renouvellement	TOTAL
potentiel de création de logements secteurs de projet	1419	1256	1066	3741
potentiel de création de logements interstices urbains (40 logements / ha pour 17,8 ha)		712		712
TOTAL	1419	1968	1066	4453
pourcentage en dehors de l'enveloppe urbaine (extension)				32%
pourcentage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine				68%

Les objectifs de création de logements inscrits dans les OAP sont donc compatibles avec les orientations du SCoT.

Dans le respect des orientations du SCoT et au regard des dynamiques démographiques et économique et de l'objectif démographique fixé, les objectifs de limitation de la consommation de l'espace sont fixés comme suit au PADD :

- Limiter la consommation d'espace pour la vocation résidentielle et d'équipement :
 - à 64,7 ha à l'horizon 2038, arrondi à 65 ha environ.
- Limiter la consommation d'espace pour la vocation d'activités :
 - à 35,5 ha à l'horizon 2038, arrondi à 35 ha environ.

Tableau des surfaces de projets à l'horizon 2038 :

Vocation	Extension superficie en ha
Activité	35,5
Equipement	0,4
Habitat	58,8
Mixte (principalement habitat)	5,5
TOTAL	100,2

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le diagnostic du PLUi établit une évaluation de la consommation d'espace entre 2005 et 2016 (voir partie 1 du rapport de présentation).

La consommation d'espace entre 2005 et 2016 est évaluée à 58,2 ha, soit 5,3 ha / an en moyenne.

Le PLUi permet une consommation d'espace de 100,2 ha entre 2018 et 2038, 5 ha / an en moyenne.

La consommation d'espaces permise par le PLUi à l'horizon 2038 est donc inférieure à la consommation d'espace observée sur les 10 années précédant l'élaboration du PLUi.

b. Les orientations et objectifs du SCoT en termes de développement commercial

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT Sud54 identifie l'extension de la ZACOM « Grand Air » à Champigneulle comme lieu privilégié pour accueillir principalement des activités commerciales structurantes et métropolitaines, de nature à renforcer l'attractivité du territoire du SCoT. L'OAP préfigurant l'aménagement de l'extension de la zone « Grand Air » répond globalement aux attendus du DAC (inscrire un phasage de l'opération dans le temps).

Concernant le tissu commercial du territoire, le règlement autorise l'implantation de commerces au sein des zones urbaines, contribuant à l'atteinte de l'objectif du SCoT visant à maintenir et renforcer en priorité le commerce de centre-ville, centre bourg et centre village. En lien avec cet objectif, le SCoT fixe comme orientation d'interdire le commerce dans les ZAE de type 2 et 3, à l'exception des activités commerciales en lien avec le fonctionnement de la zone (DOO p.37).

Toutefois, à ce jour les sites d'activités existants classés en zone UAa accueillent des activités commerciales. Il n'est donc pas possible d'y interdire ces activités. Ces zones étant déjà largement urbanisées, peu d'implantation de commerce pourraient y être effectuées.

c. Les orientations et objectifs du SCoT en termes de protection de la nature et de l'environnement et du patrimoine

Le SCoT met en avant plusieurs objectifs et orientations concernant la protection de la nature, de l'environnement et du patrimoine. Ces objectifs se déclinent en plusieurs axes pour lesquels nous allons montrer la compatibilité et la prise en compte par le PLUI.

Le SCoT souhaite :

Assurer pour le futur, un territoire écologiquement fonctionnel et pérenniser ses nombreux services environnementaux dans un contexte de changement climatique :

- protection et mise en valeur des espaces naturels,
- maintien de la biodiversité,
- préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

Le PLUI respecte cela car l'EIE précise le fonctionnement écologique du territoire et ses enjeux en matière de biodiversité. De plus, l'étude environnementale vient préciser les impacts du plan sur l'environnement et démontre une prise en compte importante de ces orientations.

Protéger les réservoirs de biodiversité :

- les **réservoirs institutionnels d'intérêt national ou régional**, faisant déjà l'objet d'une protection, d'une reconnaissance par un inventaire ou d'un plan de gestion,
- les **réservoirs d'intérêt SCoT**, espaces emblématiques du territoire : milieux thermophiles (coteaux, pelouses sèches), vergers, mares et zones humides.

Le PADD du PLUI met en valeur ces orientations dans la partie 3.B.2 et est compatible de ce fait au SCOT. De plus, le règlement du PLUI protège ces espaces identifiés en interdisant l'urbanisation à l'intérieur de ces derniers.

Préserver les corridors écologiques afin de **favoriser les échanges écologiques et biologiques** au sein du Sud54.

L'étude environnementale développe en partie 3.3, l'évaluation des incidences sur la continuité écologique. Les corridors écologiques y sont donc répertoriés, et leur préservation justifiée.

Préserver les milieux aquatiques et les zones humides, en lien avec le plan national d'action de 2010 et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse.

Les zones humides sont identifiées ainsi que les milieux aquatiques, ce qui permettra leur prise en compte dans les projets.

Garantir la protection des captages d'eau potable

Les périmètres de captages sont protégés dans le PLU. Il est même rappelé dans l'évaluation environnementale que les zones urbanisables situées dans des périmètres de captage devront être urbanisées en suivant les principes de l'urbanisation issue de l'arrêté de protection du captage.

Préserver les espaces agricoles et sylvicoles liés à des activités de diversification, de services ou à caractère social, dans le SVU.

Le règlement graphique du PLUI identifie les espaces concernées en zone N et A, ce qui les préservera sur la période d'application du PLUI.

Prendre en compte la qualité des vues sur les paysages remarquables perçus depuis les principales infrastructures dans un objectif de préservation et de mise en valeur.

Le règlement graphique précise les différents points de vue à préserver

Protéger le patrimoine bâti emblématique

Le règlement graphique précise le patrimoine à protéger

Se prémunir contre les risques naturels

Limiter au maximum l'exposition des habitants et des biens aux différents risques présents et futurs sur le territoire.

Le PPR est pris en compte dans le PLU.

Limiter le risque d'inondation et de ruissellement

Sur le Bassin de Pompey, six communes disposent d'un PPRI et sont donc concernées par les risques d'inondation. De plus, une commune fait partie du TRI de Nancy-Damelevière. Les plans de prévention des risques sont bien pris en compte dans le PLUI.

Les différents risques de glissement de terrain, de retrait gonflement des argiles, ou encore des risques technologiques, miniers, sont également pris en compte de le PLUI.

Le PLUI respecte ainsi l'ensemble des orientations du SCoT en terme environnemental.

d. Les orientations concernant les mobilités

Les objectifs du SCoT en termes de mobilités sont les suivantes :

- 1) **Améliorer l'accessibilité en organisant le système de déplacements du Sud54**
- 2) **Favoriser les déplacements durables**
- 3) **Gérer le stationnement de manière raisonnée**
- 4) **Optimiser les infrastructures**

Ces objectifs se déclinent en plusieurs orientations, avec lesquelles le PLUI est compatible pour les raisons suivantes :

Le PLUI identifie les pôles d'échanges existants et permet d'identifier les pôles à développer, renforcer afin de respecter les orientations du Scot.

Le PLUI identifie également les cheminements piétons et cyclables, valorise ces cheminements sur le règlement graphique et permet ainsi de favoriser les déplacements durables.

De plus, les enjeux urbains et de mobilités autour des gares sont identifiés, et l'orientation B.3 du PADD intitulée « Valoriser les gares » traduit respectueusement la stratégie d'aménagement globale autour des gares.

Au travers du PADD, du règlement écrit, graphique, des OAP, et de toutes autres pièces composantes du PLUI, celui-ci est compatible avec le SCoT Sud 54.

2. La charte du PNR de Lorraine

La charte est établie pour la période 2015-2027. Elle fixe trois grandes vocations pour le territoire, dont découlent des objectifs stratégiques.

Charte du PNRL : Vocation 1 : Un territoire qui préserve et valorise ses espaces, ses ressources naturelles et ses diversités

Le PADD du PLUI fixe les orientations pour assurer un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants et usagers.

Pour cela, deux axes sont fixés :

Assurer la durabilité du territoire

Le Bassin de Pompey est exposé à des risques naturels (inondation, mouvement de terrain,...) accentués par un relief marqué. Le risque technologique est présent également avec entre autres des friches industrielles et des installations classées pour la protection de l'environnement.

A ce jour un ensemble de politiques environnementales a été lancé et nécessite d'être conforté : Cit'ergie, TEPCV, filière bois, Agenda 21, PCAET.

Avec 7 stations d'épuration dont 4 en capacité hydraulique maximale, le Bassin de Pompey doit veiller à l'adéquation entre ses capacités de traitement des eaux usées et l'évolution de l'urbanisation.

La présence de nombreuses pistes cyclables, voie vertes et promenades au fil de l'eau permettent de réduire la consommation d'énergie liée aux déplacements. Ces aménagements sont à sécuriser, conforter et relier.

Pour cela, les orientations fixées sont :

- Une maîtrise du risque dans les choix de développement urbain
- Une réduction de la vulnérabilité du territoire aux principaux risques
- Une gestion économe et durable des consommations énergétiques
- Un développement des énergies renouvelables et le déploiement d'équipements de production
- Une meilleure articulation des modes de déplacements en complétant le maillage

Un développement respectueux de l'environnement

Le Bassin de Pompey dispose de ressources naturelles abondantes faisant l'objet de mesures de protection et de préservation.

Ainsi, une politique de traitement des ordures ménagères incitative a été mise en place et doit être confortée. La ressource en eau est théoriquement suffisante mais elle reste à surveiller. L'eau potable distribuée est de qualité avec toutefois la nécessité de renouveler le réseau de distribution. De nombreux sites naturels composent le territoire et présentent un potentiel de valorisation. La déprise des vergers et vignes sur les coteaux a conduit à dégrader l'interface entre la forêt et la ville. Pour cela, les orientations fixées sont les suivantes :

- Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement implique de maîtriser la consommation d'espace et de préserver les ressources.
- La préservation et le renforcement des réseaux écologiques (trame verte et bleue) et de la biodiversité associée est essentielle pour la préservation de l'environnement. Le maintien d'espaces de nature jusqu'au cœur des espaces urbanisés doit y contribuer, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Cet axe 3 fixe un objectif de limitation de consommation de l'espace.

Charte du PNRL : Vocation 2 : Un territoire qui participe à l'attractivité de la Lorraine

La première partie de l'axe 1 du PADD du PLUi entend mettre en valeur la qualité du patrimoine bâti et naturel du territoire.

L'axe 2 du PADD du PLUi vise à renforcer l'attractivité en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie.

Charte du PNRL : Vocation 3 : Un territoire qui construit son avenir avec ses bassins de vie et ses populations

Par la promotion d'une organisation polycentrique, structurée autour de stations de mobilités le PADD du PLUi favorise la diversification des modes de déplacements et l'accès de tous aux services publics et équipements.

Mesures pour limiter l'impact de la pression foncière :

L'évaluation environnementale retrace les évolutions dans le projet de zonage du PLUi qui ont amené à réduire ou à reporter à long termes les possibilités de construire en extension urbaine :

- Pour Marbache : le secteur 2AUh situé à l'Est était initialement envisagé en 1AUh2 ; son aménagement est donc différé à long terme,
- Pour Saizerais : une zone d'urbanisation a initialement été envisagée au centre du bourg et au contact du Mont avant d'être abandonnée. La zone 2AUh au nord du bourg a été réduite à l'Ouest afin d'éviter une zone de prairie.

D. Les choix retenus pour établir le POA « déplacements » et le POA « Habitat »

1. Le POA « Déplacements »

Le POA déplacements correspond au programme d'action du PDU dont le contenu est précisé dans les articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Il a notamment pour rôle de définir les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du POA déplacements contribuent à l'amélioration du fonctionnement du Bassin de Pompey. Il s'inscrit ainsi dans les trois grandes orientations du PADD, chacune des actions répondant à plusieurs axes du PADD. Chaque action peut porter sur une problématique transversale : stationnement, sécurité des déplacements, lutte contre l'étalement urbain, amélioration de la qualité de l'air etc.

Promouvoir un territoire innovant, rayonnant et de proximité

Il s'agit ici de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture et notamment les modes durables dans les déplacements quotidiens.

En vue de soutenir l'utilisation des modes actifs et améliorer la cohabitation entre les modes de déplacements, les actions visent à un meilleur partage de l'espace entre les modes de transport et à une meilleure répartition des trafics routiers. Le vélo et la marche font l'objet d'actions consacrés à leur développement, cela passe aussi par le traitement des problématiques de circulation, de stationnement, de communication ou autre.

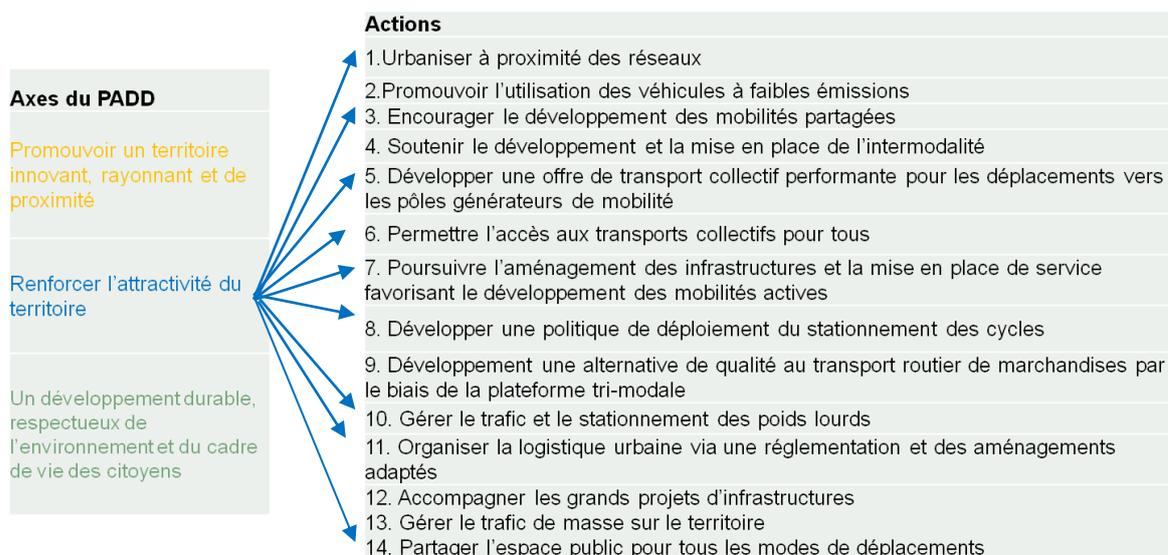
Plusieurs actions du POA déplacements visent la modification des comportements dans le partage des modes de transport, notamment de la voiture particulière. En effet, dans un contexte d'augmentation du nombre de déplacements en voiture et de raréfaction de nouvelles infrastructures, l'autopartage et le covoiturage sont des solutions mises en avant pour maximiser l'usage des infrastructures existantes.

Enfin, le développement de l'offre en matière de transports collectifs performants est également un axe fort pour inciter à une mobilité plus durable.



Renforcer l'attractivité du territoire

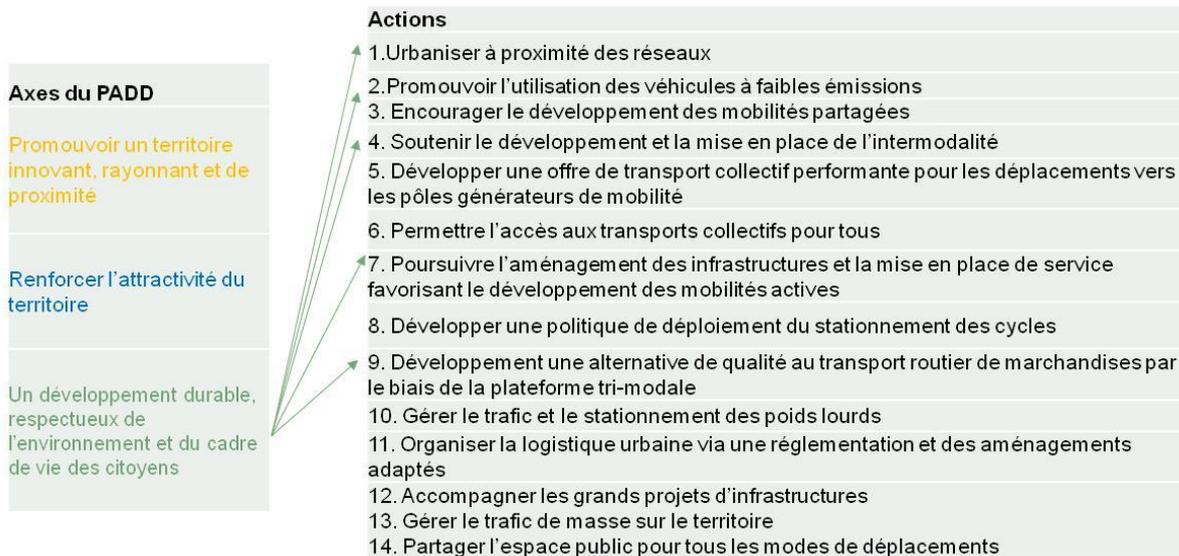
Il s'agit ici dans cet axe de renforcer l'attractivité économique du bassin de Pompey en rendant le territoire accessible à la fois par les personnes et par les marchandises. Cela passe par la connexion du Bassin de Pompey aux territoires voisins. Cela passe également par le « bon fonctionnement » du Bassin de Pompey via un réseau de voirie principal fluide, en complémentarité de réseaux à vocation plus locale. Or, l'A31 et certaines parties du réseau principal de voiries connaissent des événements fréquents de congestion. La stratégie du POA déplacements vise donc, à optimiser l'usage des infrastructures actuelles, que ce soit par la hiérarchisation des réseaux et la précision des fonctions des voies, ou par des outils techniques à destination des voitures et des poids-lourds.



Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des citoyens

Cet axe est lié aux deux premiers et concerne les actions visant à promouvoir les déplacements non motorisés et tous les autres modes de déplacements non consommateurs d'énergies fossiles.

Elle traduit la volonté de maîtriser la sécurité routière, les nuisances pour améliorer le cadre de vie, mais également d'inciter à des pratiques de mobilité de proximité plus durables.



2. Le POA « Habitat »

Le POA correspond au programme d'action du PLH dont le contenu est précisé par l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

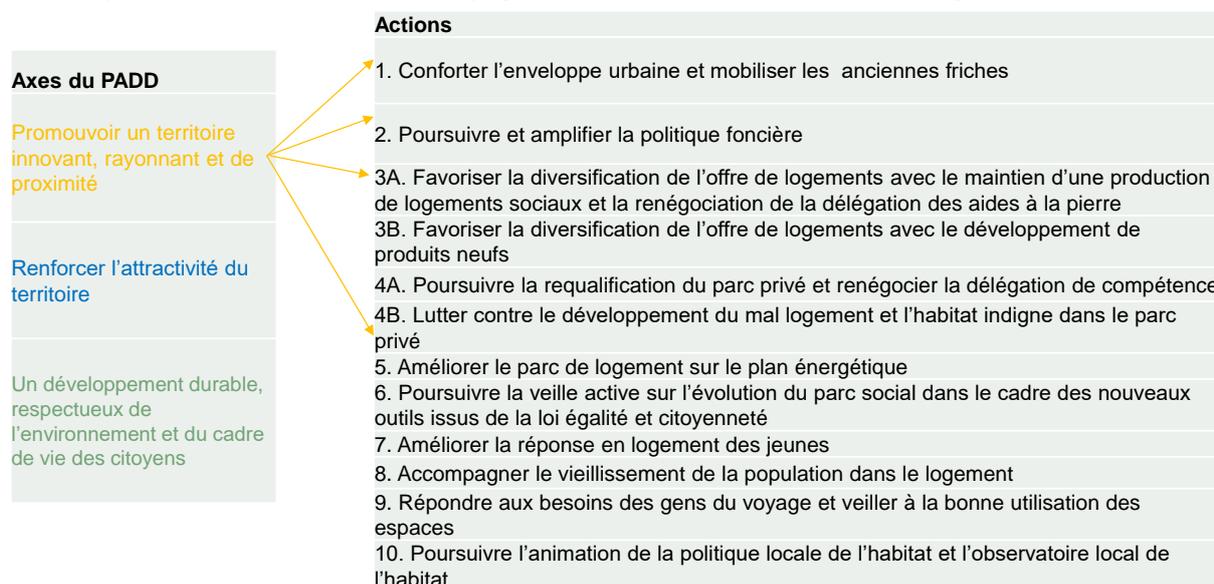
L'objectif démographique retenu implique une politique locale de l'habitat ancrée autour de deux axes d'intervention :

- La diversification et la dynamisation progressive de la production de logements neufs sur le territoire afin de répondre à la pluralité des besoins mais également d'être attractif vis-à-vis des familles avec enfants ;
- La requalification et le renouvellement plus important du parc de logements (réhabilitation, acquisition-amélioration, démolition-densification) pour conforter les centres-bourgs et le patrimoine existant.

Le programme d'orientations et d'Actions Habitat du PLUI HD du Bassin de Pompey s'inscrit également dans les trois grandes orientations du PADD, chacune des actions répondant à un ou plusieurs axes du PADD.

Promouvoir un territoire innovant, rayonnant et de proximité

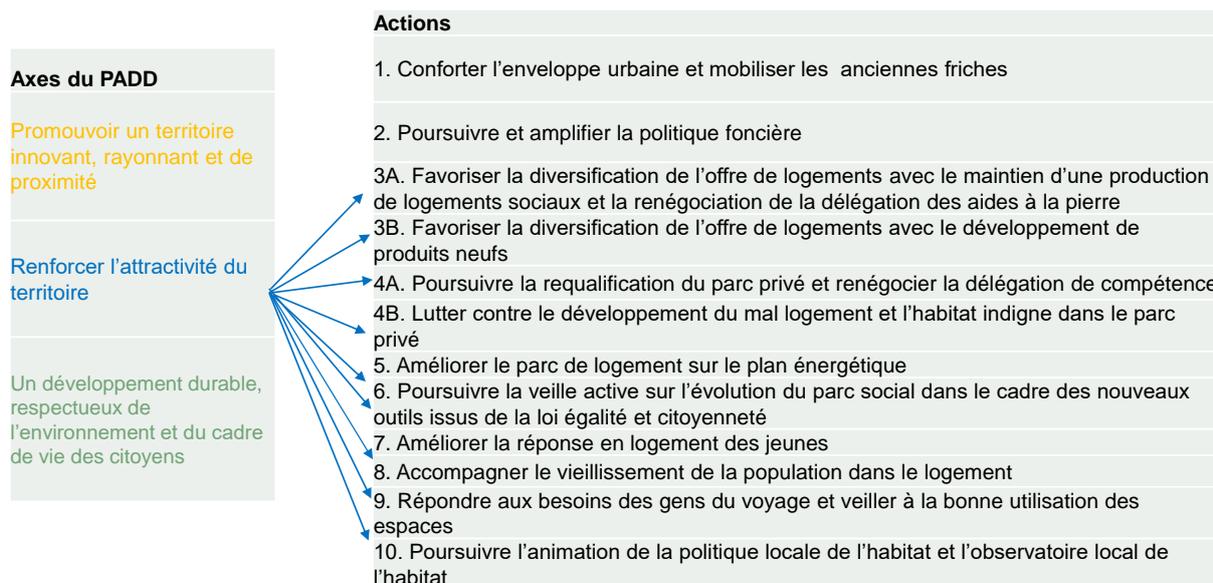
Il s'agit pour ce qui concerne l'habitat de conforter les centre-bourgs qui jouent un rôle de proximité très important mais aussi d'accompagner la reconversion des sites dégradés ou en friche.



Renforcer l'attractivité du territoire

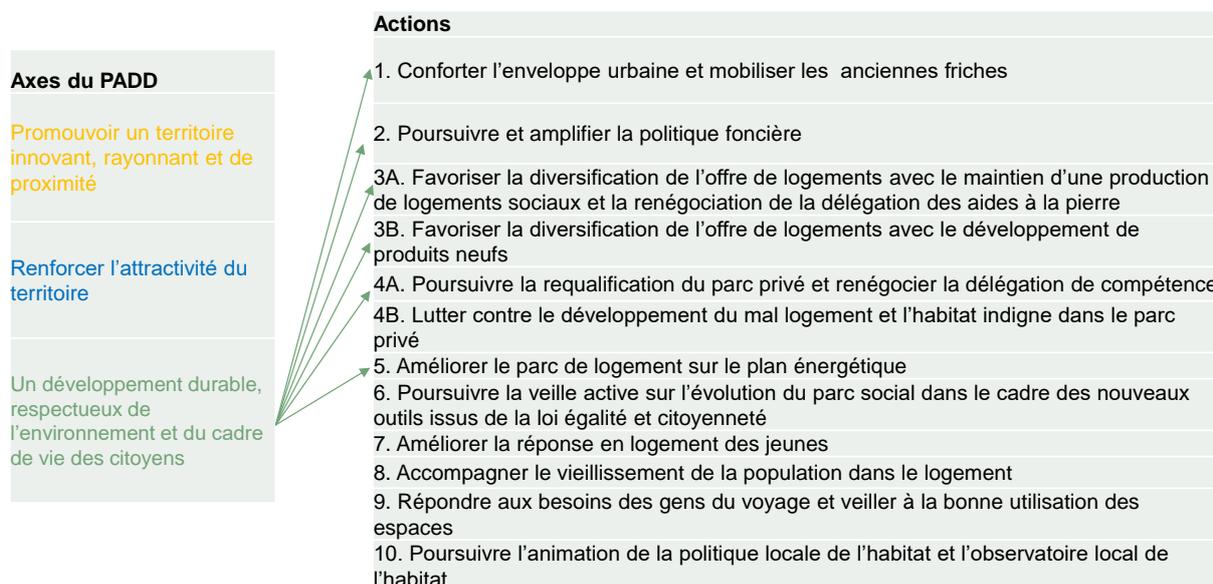
Cette orientation est centrale vis-à-vis de la partie Habitat du PLUI-HD. Elle traduit la volonté des élus d'un développement équilibré du territoire notamment sur le plan démographique et du rythme de production de logements.

Elle pose également la question de la diversification de l'offre de logements neufs et de l'amélioration en parallèle des logements du parc existant.



Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des citoyens

Cette dernière orientation rejoint les deux premières en posant la question de la préservation des espaces, de la consommation foncière des espaces pour du logement et plus largement de celle de la qualité de l'habitat (actuel et futur) au regard de la consommation énergétique des logements.



La territorialisation de la production de logements neufs :

Il apparaît que le potentiel repéré et identifié par le PLUI permet de réaliser 223 logements par an. Cet objectif à 20 ans doit cependant être traduit au regard du PLH et de l'objectif à 6 ans. Ce dernier tient compte de la réalité des marchés de l'immobilier et consiste en une relance modérée de la construction. En effet, une partie des logements envisagés dans le PLUI-H-D (tableau ci-dessus) relève de la mobilisation des interstices urbains ou de grandes opérations qui peuvent mettre un certain temps à être lancées (problématique de dépollution, absence d'opérateurs etc.).

L'effort est donc retraduit au regard de l'objectif de 200 logements par an au prorata des potentiels identifiés au sein de chaque commune. Il reflète la volonté du territoire exprimée dans le cadre du PADD, des scénarios de développement et de la capacité et de la volonté des communes à faire. Le tableau et l'explication détaillée se trouve dans le POA habitat.

L'objectif de logements sociaux

Comme demandé dans le CCH, la part de logements sociaux a été traduite à la commune dans le cadre du POA pour chacune des communes. Elle tient compte des obligations SRU qui incombent aux communes de Liverdun et de Bouxières-aux-Dames et de la volonté des élus de poursuivre la diversification de l'offre de logements. Cet objectif est retraduit dans le règlement afin de doter les communes d'outils permettant l'atteinte de ces objectifs.

Pour les deux communes déficitaires en logement social, les objectifs sont traduits dans les OAP pour permettre d'atteindre globalement les objectifs, sans qu'un minimum de 50% de logements sociaux soit imposé pour chaque OAP.

Le règlement du PLUI renforce cette disposition :

- Dans les zones UCa et UCD, un minimum de 50% de logements sociaux est imposé pour les communes identifiées comme déficitaires en logements sociaux dans les opérations de plus de 20 logements.
- Dans les secteurs UH, un minimum de 50% de logements sociaux est imposé pour les communes identifiées comme déficitaires en logements sociaux dans les opérations de plus de 8 logements.

E. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

1. Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

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'exécution¹.

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

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires 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.

2. Les OAP structurantes

Le Bassin de Pompey est organisé autour de plusieurs centralités structurantes qui présentent une offre:

- d'équipements, de commerces et de services accessibles pour l'ensemble des habitants du Bassin,
- d'emplois,
- de moyens de mobilité vers les grandes villes à proximité.

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

C'est le dynamisme de ces centralités structurantes qui leur permet de faire cohésion entre les communes du Bassin.

Le maintien de ce dynamisme nécessite :

- une bonne accessibilité à ces polarités structurantes depuis l'extérieur comme depuis l'intérieur du Bassin et la capacité des espaces publics à gérer et capter les flux de déplacements (personnes et marchandises),
- une attractivité commerciale et résidentielle.

Les polarités structurantes comprennent : les centres-bourgs (constitués par les centres anciens et les centres commerçants), les haltes et gares routières et ferroviaires, des secteurs de projets. Elles sont en lien avec des espaces naturels.

Aussi, les OAP structurantes interviennent sur les périmètres suivants:

- Eiffel – Ban la Dame – Centre bourg de Pompey,
- Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Frouard,
- Arc-Sud-Ouest – Centre bourg de Champigneulle,
- Boucle de la Moselle – Saint-Gobain – Centre bourg de Liverdun,
- Polarité urbaine de la Vallée de la Mauchère – Centre bourg de Custines

Les OAP structurantes fixent des orientations sur les points suivants :

- Les moyens pour faciliter la mobilité vers et dans le Bassin de Pompey,
- La façon dont les grands projets participent à conforter les polarités structurantes,
- Les moyens pour conforter les centres-bourgs avec :
 - o La maîtrise des nuisances et dangers liés aux routes à circulation dense,
 - o Le renforcement de la fonction de lieux de vie sur les espaces publics structurants
- Les moyens pour accompagner l'adaptation de l'offre en locaux et habitations aux besoins actuels et prévenir leur dégradation,
- Les moyens pour valoriser les atouts environnementaux des polarités structurantes.

3. Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles concernent les sites de projets :

- Les secteurs classés en zone 1AU,
- Trois secteurs classés en zone 2AU : le site Saint-Gobain à Liverdun, une zone à vocation principalement résidentielle à Millery, une zone à vocation principalement d'activités à Lay-Saint-Christophe, une zone à vocation principalement résidentielle à Faulx.
- Un site de projet d'aménagement d'équipement en zone N à Saizerais
- Des sites de projets en zone U.

De manière générale, les OAP déterminent les conditions à respecter pour assurer une bonne desserte de la zone et une bonne insertion paysagère des constructions, les mesures en faveur de la protection de l'environnement, de l'économie d'énergie.

Les OAP concernant les sites de projet avec du logement fixent des objectifs de densité et pour certaines d'entre elles de création de logements sociaux.

Elles comportent une partie déplacement figurant les aménagements à créer pour une diversification des modes de transport.

Les OAP sectorielles permettent de préciser les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone pour les secteurs de projet qu'elles concernent.

4. Les secteurs de projet ne faisant pas l'objet d'OAP

Un secteur de projet ne fait pas l'objet d'OAP les décisions relatives à son utilisation ne sont pas arrêtées. Toutefois, il convient d'inscrire les enjeux identifiés pour ce site.

Secteur de la Maison de retraite à Faulx :

Afin d'acter la vocation d'équipement du site la maison de retraite est classée en zone UE. Toutefois, sur le long terme, l'affectation du site doit être questionnée afin d'assurer la préservation en bon état des bâtiments. Ce projet devra répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir le caractère architectural et paysager du site, notamment avec les bâtiments anciens du château et le parc existant,
- Permettre une mixité d'activités et d'habitat.

F. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

1. Justification de la délimitation des zones

Les orientations du PADD visent à promouvoir un territoire de proximité, rayonnant, innovant, attractif et durable.

La qualité de territoire **rayonnant** le positionne dans son environnement large et au regard des pôles urbains environnants. Les orientations du PADD visent à valoriser en particulier le patrimoine naturel et bâti et les activités productives implantées sur le Bassin pour en faire un pôle rayonnant sur l'espace métropolitain européen du sillon lorrain. Le caractère innovant du Bassin sera promu par des modes d'occupation du sol, des activités économiques et de recherche innovantes.

Pour assurer la mise en œuvre de cette orientation :

- Pour le maintien et le développement des activités et équipements contribuant au rayonnement du territoire :
 - Les sites d'activités localisés le long de l'A31, où est localisée une grande partie des activités productives, sont maintenus dans cette vocation avec un classement en zone UA.
 - Les secteurs dédiés aux activités portuaires font l'objet d'un zonage spécifique où ne sont autorisées que les activités utilisant directement ou indirectement les équipements portuaires (UAp). Afin d'assurer pour cette activité une disponibilité de terrain le site de la Nouvelle est classé en zone AUaP (zone à urbaniser).
 - Le site du Ban-la-Dame est classé en zone UAd. Sur ce site, qui doit accueillir des établissements d'enseignement, les grands entrepôts ne peuvent pas s'implanter, cela afin que ce site reste un environnement apaisé et puisse gagner en urbanité².
 - Le site Grand Air est classé en UAc. Ce sous-secteur est dédié aux activités commerciales. Le site des Vergers sur lequel la zone commerciale doit être étendue est classé en zone AUaC (zone à urbaniser).
 - La zone UE dédiée aux équipements permet une meilleure maîtrise du devenir des

² Site internet de l'école normale supérieure de Lyon : « L'urbanité est à la fois une qualité d'individus se comportant de manière polie avec autrui et le caractère d'un espace.

Dans cette seconde acception, l'urbanité peut être définie comme procédant du « couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace » (Jacques Lévy). L'urbanité apparaît ainsi comme un caractère propre de la ville dont l'espace est organisé pour faciliter au maximum toutes les formes d'interaction. Dans les travaux de Jacques Lévy et Michel Lussault qui ont popularisé l'usage de cette notion, l'urbanité n'est pas une notion absolue mais relative et ils parlent de gradients d'urbanité.

Outre la densité et à la diversité sociétale, Le degré d'urbanité d'une situation urbaine est également lié à la configuration spatiale de celle-ci. C'est ainsi que la présence importante d'espaces publics contribue à élever le degré d'urbanité d'une entité urbaine. L'urbanité s'appuie sur une double mixité : mixité sociale (co-présence dans l'espace urbain de toutes les strates de la société) et mixité fonctionnelle (les espaces urbains sont dédiés à toutes les fonctions d'habitat, de commerce, de production, de loisirs et de circulation), provoquée par la forte densité des faits sociaux. »

grands sites d'équipement

- Pour la mise en valeur de l'image du bassin
 - Les zones naturelles remarquables sont classées en zone N pour être protégées.
 - Les centres anciens³ sont classés en UCa. Les dispositions applicables assurent la préservation des caractéristiques architecturales de ces espaces, tout en leur permettant une évolution maîtrisée. Les zones UHo et UHm préservent les caractéristiques des ensembles d'habitats militaires et ouvriers.
 - Les éléments remarquables du paysage sont protégés
 - Les voies de déplacements doux existantes et à créer sont identifiées pour être prises en compte dans les aménagements à venir.
 - L'aménagement de sites de loisirs est permis par un classement en Ne,
 - Des dispositions assurant la préservation de la ripisylve

La qualité de **proximité** tient à l'organisation interne du territoire au regard de la complémentarité du rôle de chaque commune. Le PADD fixe pour orientation de s'appuyer sur les communes les plus urbaines et disposant d'une gare pour conforter des centre-bourgs offrant l'accès aux équipements, commerces et services. Il fixe pour orientation de s'appuyer sur les communes les plus rurales pour entretenir la proximité aux services et commerce du quotidien pour maintenir une proximité entre lieux de vie et espaces naturels.

- Pour assurer la fluidité des déplacements entre les différents pôles du territoire et avec les pôles voisins et pour conforter les centres-bourgs, notamment à proximité des gares :
 - En complémentarité de la politique de transport en commun, des aménagements peuvent être effectués pour réduire la dépendance aux véhicules particuliers. Les stations de mobilités et les voies de déplacements doux à renforcer et à créer sont identifiées sur le plan de zonage pour être prises en compte dans les aménagements futurs.
 - Autour des principales stations de mobilité des secteurs dont la fonction de centralité est à développer sont classés en UCd ou AUd. Ces secteurs ont une vocation mixte pour permettre le maintien et le développement des commerces et équipements de proximité. Les dispositions relatives à la densité et au stationnement y sont adaptées. Les secteurs classés en AUd permettent le renouvellement des friches situées à proximité des gares et centre-bourgs
 - Les centres anciens sont classés en UCa. Les dispositions applicables assurent la préservation des caractéristiques architecturales de ces espaces, tout en leur permettant une évolution maîtrisée et ainsi une amélioration et une diversification du parc de logements. Ces espaces ont une vocation mixte.

L'**attractivité** du territoire se joue sur la qualité de l'espace vécu quotidiennement, à l'échelle de la commune ou du quartier mais également par la possibilité d'accéder aux territoires environnants. Les zones d'activités industrielles historiques, le site commercial Grand Air, les zones d'activités artisanales plus récentes ou les centres bourgs sont les principaux sites où les activités peuvent s'implanter. Présentant un profil urbain ou rural selon les communes, le Bassin de Pompey peut accueillir une

³ Les centres anciens peuvent être appelés « centre-bourg ». Dans ce PLUi cette expression concerne la partie anciennement urbanisée de chaque commune.

diversité de types de logements. Assurer cette diversité de l'offre et veiller à sa qualité font partie des moyens pour assurer le caractère attractif du Bassin pour les habitants et les activités économiques. Garantir un niveau d'équipement et des conditions de déplacements adéquates seront également nécessaires. La qualité du patrimoine bâti et naturel est un atout à valoriser pour une bonne qualité du cadre de vie.

- Pour l'attractivité en termes d'activités économiques :
 - Les sites d'activités actuels, qui n'ont pas une vocation spécifique sont classés en UAa, où sont autorisées toutes les activités. La transition économique observée sur le Bassin de Pompey implique de permettre une implantation la plus libre possible des activités pour que la réglementation de l'affectation des différents secteurs ne soit pas un frein à la transition économique.
 - Des sous-secteurs de la zone UA sont plus restrictifs en termes d'occupation et d'utilisation du sol autorisées :
 - Pour les sites d'activités spécialisés : activités portuaires et commerce (sous-secteurs UAp et UAc)
 - Pour les sites d'activités où les activités susceptibles d'induire des nuisances ne pourront pas s'implanter (sous-secteur UAd)
 - Les zones 1AUaA, 1AUaP et 1AUaC permettent le développement des sites d'activités, avec une vocation spécifique pour les zones 1AUP et 1AUaC.
 - Dans les zones à vocation mixtes (UC) et à vocation principalement résidentielle (UH) les commerces et activités de service peuvent s'implanter, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés eu égard à la présence d'équipements et habitations.
 - Des secteurs de taille et de capacité limitée sont créés pour permettre une diversification des activités agricoles.
- Pour l'attractivité résidentielle et la mixité sociale :
 - Les zones UC et UH permettent l'implantation de logements avec une diversité de densité autorisée selon l'environnement de la zone et pour une diversification du parc de logements
 - Les zones AUh permettent la création d'une offre de logements diversifiée
 - Des objectifs spécifiques de création de logements sociaux sont fixés dans le règlement et les OAP pour les deux communes déficitaires en logements sociaux : Bouxières-aux-Dames et Liverdun.
- Pour le maintien et le développement des équipements :
 - La construction d'équipements est autorisée dans toutes les zones avec des restrictions pour les zones A et N. Elle est facilitée par des règles assouplies pour les constructions à vocation d'équipement
 - Des secteurs de projet sont classés en AUe pour permettre la création d'équipements tels qu'une maison de retraite à Lay-Saint-Christophe, ou des équipements de loisirs à Malleloy et Bouxières-aux-Dames.
 - A Liverdun, le secteur UH2s est dédié aux équipements d'enseignement.
- Pour assurer une qualité du cadre de vie :
 - Les dispositions de l'ensemble des zones assurent une bonne intégration paysagère

des constructions

- Les liaisons pour mode de déplacements actifs existantes ou à créer sont identifiées pour être prises en compte lors des aménagements futurs
- Les points de vue et le patrimoine remarquables sont identifiés pour être préservés
- Les espaces naturels sont préservés, des espaces de respiration dans les espaces urbanisés sont protégés par un classement en Nv ou UJ.
- Pour phaser les secteurs de projets et empêcher une consommation d'espace plus rapide que nécessaire :
 - Plusieurs sites de projets sont classés en zone 2AU. Ces sites de projet sont à vocation principalement résidentielle, d'activités ou mixte.

La **durabilité** du territoire promeut des pratiques permettant le maintien d'une bonne qualité de vie, économe en énergie et en ressources naturelles, sur le long terme. La durabilité du territoire implique d'assurer une maîtrise du risque dans les choix de développement urbain et une réduction de la vulnérabilité du territoire aux principaux risques (inondation, mouvement de terrain...). Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement implique de maîtriser la consommation d'espace et de préserver les ressources. La préservation et le renforcement des réseaux écologiques (TVB) et de la biodiversité associée est essentielle pour la préservation de l'environnement. Le maintien d'espaces de nature jusqu'au cœur des espaces urbanisés doit y contribuer, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

- Pour la préservation des espaces naturels et de la biodiversité :
 - Les éléments de paysage présentant un intérêt paysager ou écologique (boisements, haie, arbre isolé, alignement d'arbre, bosquet) sont identifiés au plan de zonage pour être protégés.
 - Un secteur As est créé pour préserver les espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager ou sanitaire
 - Les espaces naturels, agricoles et nécessaires à la protection de la biodiversité et aux continuités écologiques sont classées en zone A ou N et font l'objet de dispositions spécifiques
 - Des secteurs Nv et UJ sont délimités en milieu urbain pour y préserver des espaces de nature
 - Les constructions existantes et des espaces de projet en zone A ou N font l'objet de secteur de taille et de capacité limitée
- Pour la gestion du risque :
 - Le plan de zonage est cohérent avec les risques, tenant compte toutefois du caractère déjà urbanisé de certains sites. Les annexes du PLU font figurer les secteurs soumis aux risques et nuisances. Ces derniers sont mentionnés en introduction des règlements des zones concernées.
- Pour la réduction de la consommation d'énergie non renouvelable :
 - Des dispositifs de création d'énergie renouvelable sont autorisés. Le règlement comporte des mesures pour limiter la consommation énergétique des bâtiments.
 - L'articulation développement urbain – dessert en transport collectif est anticipée avec des densités autorisées plus élevée et des sites de projet à proximité des gares.

Tableau récapitulatifs des zones et secteurs :

Zone	Secteurs
UC (centre) : centre existant ou dont la fonction de centralité est à développer <i>Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UC seule</i>	UCa centre ancien et dense UCd secteur dont la fonction de centralité est à développer en lien avec les axes de déplacements
UH (habitat) : zone à vocation principalement résidentielle <i>Uniquement des sous-secteurs, pas de zone UH seule</i>	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 <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	UJ : autorise les constructions et installations nécessaires aux jardins
UE (équipement) : zone à vocation d'équipements <i>Une zone UE</i>	UE : zone d'équipement
UA (activités) : zone à vocation principalement d'activités <i>Uniquement des sous-secteurs</i>	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 <i>Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 1AU seule</i>	1AUaA : extension à vocation principale d'activités. 1AUaC : extension à vocation principale de commerce 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 Champigneulle : 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 <i>Uniquement des sous-secteurs, pas de zone 2AU seule</i>	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 <i>Une zone A et des sous-secteurs</i>	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 <i>Une zone N et des sous-secteurs</i>	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
	Nh : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle
	Nhm : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage
	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	

2. Les dispositions applicables à chacune des zones

LES ZONES URBAINES (DITES U)

1. Zone UC : centre existant ou à développer

Dans ces secteurs centraux (centre ancien) ou dont la fonction de centralité est à développer est autorisée une diversité de fonctions. Leur proximité aux principales stations de mobilité est valorisée.

Les destinations autorisées pour les constructions sont détaillées dans le tableau suivant:

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole		Dans le sous-secteur UCa uniquement, à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés : - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole et de leurs annexes existantes à la date d'approbation du PLUi ; - Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante.		Les centres anciens intègrent pour certains des corps de ferme. En conséquence l'adaptation des constructions existantes et les constructions installations nécessaires aux activités existantes sont autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement			X	Conformément à l'affectation actuelle des centres anciens, la vocation d'habitation est autorisée.
hébergement			X	
commerce et activités de service				

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
artisanat et commerce de détail		A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations		Conformément à l'affectation actuelle des centres anciens, la vocation de commerce et activités de services est autorisée, sous condition de ne pas induire de nuisance ni de danger pour les résidents et usagers des équipements.
restauration				
commerce de gros				
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Conformément à l'affectation actuelle des centres anciens, la vocation d'équipement est autorisée
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie	X			Les activités industrielles, sont susceptibles d'induire des nuisances et des dangers incompatibles avec la vocation résidentielle des centres anciens.
entrepôt	X			Les activités liées aux entrepôts, sont susceptibles d'induire des nuisances du fait du trafic routier induit incompatible avec la vocation résidentielle des centres anciens.
bureau			X	Les activités de bureaux sont compatibles avec la vocation résidentielle des centres anciens.

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
centre de congrès et d'exposition	X			Les centres de congrès et d'expositions sont susceptibles d'induire des besoins en stationnement incompatibles avec les caractéristiques de forme urbaine des centres anciens.

UCa : centre ancien

Il s'agit des centres anciens, dont la mixité de fonction et les caractéristiques architecturales doivent être préservées tout en permettant leur évolution, notamment pour permettre l'adaptation des logements à la demande actuelle. Les dispositions portant sur l'aspect extérieur des constructions sont rédigées pour assurer la préservation des caractéristiques architecturales des sites.

	Règles	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>La façade des constructions s'implante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement ; - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ; - Soit en retrait de 5 mètres minimum si une clôture ou une construction matérialise la continuité visuelle de l'alignement ou si une construction existante est édifiée en première position par rapport à l'alignement. Dans ce cas, à Lay-Saint-Christophe et à Pompey tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique ; - Lorsqu'une ligne d'implantation L1 est figurée au plan de zonage, la façade s'implante sur cette ligne d'implantation ; - Lorsqu'une ligne d'implantation L2 est figurée au plan de zonage, la façade 	<p>L'objectif est de préserver la continuité visuelle de l'alignement, caractéristique des centres anciens.</p> <p>Afin de permettre une densification de ces espaces centraux les constructions en deuxième position sont autorisées, ce qui constitue un assouplissement par rapport aux règles des POS/PLU de Champigneulle, Custines, Frouard, Liverdun, Malleloy, Montenois et Saizerais applicables avant l'élaboration du PLUi. Cet assouplissement n'est étendu ni à Lay-Saint-Christophe car les possibilités de construction y sont importantes, ni à Pompey pour tenir compte de la topographie.</p> <p>Les lignes d'implantation permettent de tenir compte des spécificités architecturales de certains secteurs (Lay-Saint-Christophe) et d'élargir les voies sur les secteurs où elles sont particulièrement étroites.</p>

	s'implante sur ou en retrait de cette ligne d'implantation.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : de limite séparative latérale à limite séparative latérale ○ Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait d'une des limites séparatives latérales une clôture matérialise la continuité visuelle de l'alignement. ○ Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité - <u>Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ En retrait de toutes les limites séparatives - <u>Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Minimum 3 mètres 	<p>La plus grande partie des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi imposent une implantation des constructions de limite à limite pour les parcelles d'une largeur définie, souvent 12 mètres (7 mètres à Malleloy, 10 mètres à Lay-Saint-Christophe et 15 mètres à Pompey et Frouard).</p> <p>Cette règle permet préserver la continuité visuelle de l'alignement.</p> <p>En cohérence avec l'objectif de permettre l'implantation des constructions en deuxième position, mais sans nuire à la qualité des espaces de jardins situés derrière les maisons un retrait par rapport aux limites séparatives est imposé pour les constructions principales.</p> <p>La distance imposée en cas de retrait par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres minimum, comme dans la plus part des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi.</p>
Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	Les parcelles en zone UCa sont pour beaucoup de superficie réduite et construites sur une grande partie, ce qui contraint la construction de nouveaux bâtiments. Pour cette raison il n'est pas nécessaire de réglementer la distance entre les constructions situées sur une même propriété.
Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.	Les parcelles en zone UCa sont de superficie réduite, ce qui contraint la construction de nouveaux bâtiments. Pour cette

		raison il n'est pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions
Hauteur maximale	<p>Une construction ne doit pas présenter une différence de hauteur à l'égout de toiture de plus de 3 mètres avec une des constructions principales situées sur les fonds voisins, et à moins de 20 mètres de la construction.</p> <p>La hauteur des constructions, est inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Champigneulle : 15 mètres de hauteur totale ; - à Frouard : 14 mètres de hauteur totale ; - à Faulx et Montenois : 9 mètres de hauteur totale ; - à Custines et Lay-Saint-Christophe : 9 mètres de hauteur de façade, 12 mètres de hauteur totale ; - dans les autres communes, hors Liverdun : 7 mètres mesurés de hauteur de façade, 10 mètres de hauteur totale. <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Afin de préserver le caractère architectural homogène des centres anciens, la hauteur des constructions est réglementée en fonction de la hauteur des constructions existantes à proximité. Cette règle est présente dans la plus grande partie des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi.</p> <p>Dans l'objectif également de respecter le caractère architectural du centre ancien de chaque commune la limitation de la hauteur est reprise des POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLU.</p> <p>Afin d'homogénéiser les hauteurs au PLUi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est augmentée de 1 mètre pour certaines communes.</p> <p>Lorsque le POS/PLU ne réglementait que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère la hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée au PLUi.</p> <p>Lorsque le POS/PLU ne réglementait la hauteur qu'à l'égout du toit, la hauteur au faîtage est réglementée (3 mètres au-dessus de l'égout du toit) pour une meilleure lisibilité.</p> <p>Toutefois, à Frouard en cohérence avec la hauteur de constructions existantes la hauteur maximale autorisée est élevée à 14 mètres au faîtage.</p> <p>Afin de faciliter la création d'équipements la hauteur n'est pas limitée pour ces constructions.</p>

UCd secteur dont la fonction de centralité est à développer en lien avec les axes de déplacements

Cette zone concerne des quartiers proches de centre-bourgs et des stations de mobilités gares et arrêts de bus principaux existants ou en projet.

L'objectif est de valoriser les axes de transport et permettre une dynamisation des commerces et services de proximité. A cette fin les dispositions applicables dans le sous-secteur UCd permettent une densification raisonnée. Cette densification se fera dans le respect des caractéristiques paysagères du site et en anticipant les disfonctionnements que cela pourrait induire, notamment en termes de gestion du stationnement.

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>La façade des constructions s'implante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont pas prises en compte ; - Lorsque cela permet une utilisation optimale du terrain ou une meilleure insertion paysagère des constructions nouvelles, une implantation en retrait de 5 mètres minimum est possible. Dans ce cas, à Pompey tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique. 	<p>La zone UCd concerne les secteurs situés à proximité des stations de mobilités de Pompey, Frouard, Champigneulle et Liverdun. Ces secteurs regroupent des terrains classés antérieurement dans diverses zones.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est diversifiée. Afin d'assurer une cohérence de l'implantation des constructions nouvelles avec celle des constructions existantes, le règlement impose en premier lieu une implantation en continuité des constructions existantes.</p> <p>Afin de permettre la densification des sites, les constructions à l'arrière des terrains sont autorisées, à l'exception de Pompey pour tenir compte de la topographie.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p>	<p>Le règlement vise à préserver les caractéristiques paysagères et pour cela de préserver la continuité visuelle de l'alignement, telle qu'elle existe sur la plus grande partie de ce secteur.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : de limite séparative latérale à limite séparative latérale. Cette règle pourra ne pas être appliquée si cela permet la création d'une voie de desserte pour une construction à édifier à l'arrière de l'unité foncière. ○ Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur au moins une des limites séparatives latérales. ○ Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité - <u>Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ en retrait de toutes les limites séparatives - <u>Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans la bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement : minimum 3 mètres ○ Au-delà de la bande de 30 mètres : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H/2$) et 3 mètres 	<p>Toutefois, afin que cet objectif ne contrarie pas l'objectif de permettre une densification raisonnée du site, tout en préservant la qualité des cœurs d'îlots, une dérogation à l'obligation d'implanter les constructions de limite à limite pour les unités foncières jusqu'à 12 mètres de façade est permise, si cela permet la création d'une voie de desserte pour une construction à édifier à l'arrière de l'unité foncière.</p> <p>Afin de préserver la qualité des cœurs d'îlots, tout en permettant une hauteur de construction équivalente à celle des constructions situées à l'avant des terrains, le retrait par rapport aux limites séparatives imposé pour les constructions situées au-delà de la bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement est corrélé à la hauteur des constructions : $L \geq H/2$ et 3 mètres.</p>
Implantation des constructions	<u>Implantation des constructions principales :</u>	Afin d'assurer un bon ensoleillement des constructions, tout en permettant une hauteur équivalente à celle des

les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H/2$) et 3 mètres.	constructions situées à l'avant des terrains, la distance imposée entre deux constructions situées sur une même unité foncière est corrélée à la hauteur des constructions : $L \geq H/2$ et 3 mètres.
Emprise au sol maximale	Non réglementé	Afin de ne pas bloquer la densification raisonnée, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. La préservation de la qualité des espaces urbains est assurée par l'obligation de maintenir une partie du terrain en pleine terre ou son équivalent.
Hauteur maximale	<p><u>2.1.1.1.1. Constructions principales :</u></p> <p>La hauteur des constructions, est inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Champigneulle : 15 mètres de hauteur totale ; - à Frouard et Pompey : 13 mètres de hauteur totale ; - à Liverdun : la hauteur de façade se place : <ul style="list-style-type: none"> ○ soit à l'existant ou 3 mètres maximum au-dessus, ○ soit au même niveau que la hauteur de façade des constructions adjacentes ou 3 mètres maximum au-dessus, ○ soit entre les deux hauteurs de façade des constructions adjacentes. <p>Hors Liverdun, la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de 3 mètres pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.</p>	<p>Pour permettre la densification du secteur, la référence aux constructions des parcelles adjacentes n'est pas prévue, sauf pour Liverdun où les constructions existantes présentent une homogénéité à préserver. Une augmentation de la hauteur de maximum 3 mètres est toutefois autorisée. Sur le périmètre du secteur UCd, seules les dispositions applicables dans la zone UAa du POS de Champigneulle et dans la zone UA du PLU de Liverdun, prévoyaient cette référence.</p> <p>Afin de respecter le caractère architectural de chaque commune la limitation de la hauteur est reprise des POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLU. Afin d'homogénéiser les hauteurs au PLU la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est augmentée de 1 mètre pour certaines communes.</p> <p>Lorsque le POS/PLU ne réglementait que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère la hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée. Lorsque le POS/PLU ne réglementait la hauteur qu'à l'égout du toit, la hauteur au faîtage est réglementée (3 mètres au-dessus de l'égout du toit) pour une meilleure lisibilité.</p>

	<p>Pour des raisons d’insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité pourra ne pas être accordé.</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Un dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d’exemplarité énergétique, sauf à Liverdun où le caractère architectural exceptionnel du centre ancien doit être préservé.</p> <p>Afin de faciliter la création d’équipements la hauteur n’est pas limitée pour ces constructions.</p>
--	---	--

Dispositions communes aux secteurs UCa et UCd

Mixité sociale

Afin de maîtriser la division des logements et la qualité des logements créés, le règlement :

- Impose un nombre adapté de place de stationnement à aménager pour tout logement créé,
- Impose que 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. Il est en effet identifié dans certains secteurs une dégradation de la qualité du logement liée à la création de logement de très petite superficie. Afin que ce phénomène ne se reporte pas d’une zone du PLU à l’autre l’obligation mentionnée ci-avant n’est pas limitée à la zone UCa.

Pour la création de logements sociaux, un minimum de 50% de logements sociaux est imposé pour les communes identifiées comme déficitaires en logements sociaux dans les opérations de plus de 20 logements.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ont pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères des centres anciens. Des dispositions spécifiques sont établies pour Lay-Saint-Christophe afin de préserver le caractère d’ensemble des constructions.

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

Le règlement pose les dispositions nécessaires à la préservation des éléments environnementaux. Pour une partie la réglementation est la même dans toutes les zones (voir ci-après). Certaines dispositions nécessitent d’être distinguées en fonction de la zone.

Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Afin que les espaces urbanisés ne mitent pas les lisières des espaces boisés et pour préserver ces espaces de biodiversité les lisières des réservoirs de biodiversité sont préservées. En zone UC, 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.

Ripsisylve

Afin de limiter l'imperméabilisation des berges, de ne pas augmenter le risque d'inondation et de préserver les espaces spécifiques que constitue la ripisylve, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Pour ne pas empêcher la gestion et l'exploitation de la voie d'eau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

Coefficient de biotope

Afin de préserver les continuités écologiques en milieu urbain, un coefficient de biotope est imposé. En zone UC une surface équivalente à 10% 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).

La zone UC étant assez densément urbanisée, la surface imposée pour être constituée de pleine terre ou son équivalent est faible.

Stationnement

Les dispositions pour les logements spécifiques (logements sociaux, EHPAD, résidences universitaires, résidence sénior) sont conformes au code de l'urbanisme, de même que les dispositions applicables à moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire.

Pour les autres habitations, il est imposé 1 place par logement, tenant compte du fait que les parcelles dans les centres anciens sont souvent bâties sur une grande partie de leur superficie et en cohérence avec la fonction de centralité, appelant une densité de construction plus élevée, de ces secteurs.

Pour les autres affectations, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont déterminées en fonction de la desserte par les transports en commun et les besoins induits par chaque vocation.

Le centre ancien de Liverdun étant extrêmement contraint en termes de création de stationnement, des dispositions spécifiques ont été prévues : en cas de création de logements par division d'un bâtiment existant, les surfaces intérieures qui étaient affectées au stationnement doivent être conservées dans le nouveau projet.

Desserte par les voies publiques ou privées

Afin d'assurer une bonne desserte des constructions :

- 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.
- 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.

e. Zone UH : zone à vocation principalement résidentielle

Cette zone correspond à l'ensemble des espaces urbains à vocation principalement résidentielle. Elle permet une mixité de destinations, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés eu égard à la présence d'équipements et habitations. Les sous-secteurs de la zone sont distingués en fonction de leur densité.

Ces sous-secteurs permettent de différencier plusieurs niveaux de densité :

- UH₁ : le règlement permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements collectifs
- UH₂ : le règlement permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements individuels groupés ou denses
- UH₃ : le règlement permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements individuel peu dense

La zone comprend également les cités ouvrières (UHo) et militaire (UHm) qui font l'objet de secteurs spécifiques destinés à préserver leurs caractéristiques architecturales.

Enfin, la zone comprend un sous-secteur UH2s destiné aux équipements d'enseignement à Livrardun.

Les destinations autorisées pour les constructions sont détaillées dans le tableau suivant:

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole		A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés : - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLUi ; - Les constructions et installations dans la limite de 20m ² à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante.		Les exploitations agricoles et forestières sont susceptibles d'induire des nuisances et des dangers incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Toutefois pour ne pas bloquer les activités agricoles existantes en UH celles-ci font l'objet d'exception.

exploitation forestière	X			
habitation				
logement			X	Conformément à l'affectation actuelle de la zone, la vocation d'habitation est autorisée.
hébergement			X	
commerce et activités de service				
artisanat et commerce de détail		A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations		En cohérence avec l'affectation résidentielle de la zone, afin de permettre la création de commerces et services utiles aux résidents, la vocation de commerces et activités de services est autorisée, sous condition de ne pas induire de nuisance ni de danger pour les résidents et usagers des équipements. Pour ne pas bloquer le développement économique les activités qui ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances et dangers sont autorisées.
restauration				
commerce de gros				
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Conformément à l'affectation actuelle de la zone, la vocation d'équipement est autorisée
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie	X			Les activités industrielles, sont susceptibles d'induire des nuisances et des dangers incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
entrepôt	X			Les activités liées aux entrepôts sont susceptibles d'induire des nuisances du fait du trafic routier incompatible avec la vocation résidentielle de la zone.
bureau			X	Pour ne pas bloquer le développement économique les activités qui ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances et dangers sont autorisées.
centre de congrès et d'exposition	X			Les centres de congrès et d'expositions sont susceptibles d'induire des besoins en stationnement incompatibles avec les caractéristiques de forme urbaine de la zone.

Dans le sous-secteur UH2s sont interdits :

Dans le sous-secteur UH2s, en plus des destinations mentionnées ci-avant, sont interdits :

- les constructions qui ne sont pas liées à la fonction d'enseignement et notamment :
 - les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement ou de cinéma ;
 - les constructions à destination d'habitation dont la localisation n'est pas indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans le secteur.

UH1 secteur à vocation principalement résidentielle dense

Le règlement applicable dans le sous-secteur UH1 permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements collectifs.

Le sous-secteur UH1 regroupe les zones des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi qui étaient dédiées à du logement collectif, à l'exception des secteurs intégrés à la zone UCd.

De plus, à Pompey, deux secteurs de densification potentiels sont classés en zone UH1.

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p><u>Hors Lay-Saint-Christophe :</u></p> <p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait de minimum 5 m ; - Soit lorsque la construction à édifier se situe entre deux constructions dont les façades sont alignées, ou en extrémité d'un alignement de deux façades ou plus, l'implantation de la façade dans le même plan que celui des façades voisines peut être autorisé ; - Rue de la Violette Blanche à Champigneulle : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant les dispositions des deux paragraphes ci-avant. <p><u>A Lay-Saint-Christophe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La façade sur rue de la construction et de ses extensions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 20 mètres de l'alignement. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles d'implantation, en cas d'extension, la façade sur rue doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions 	<p>Afin de respecter l'agencement actuel des constructions, un retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est imposé, cela conformément aux dispositions applicables dans les POS et les PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi.</p> <p>A Champigneulle, afin de permettre la transition entre une zone UH1 et une zone UH3 non encore construites les constructions à édifier le long de la Rue de la Violette Blanche font l'objet de dispositions particulières. La configuration du terrain du fait de son étroitesse et de sa localisation le long d'une voie de desserte permet d'autoriser une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>A Lay-Saint-Christophe, dans le cadre du renouvellement du site Spillmann, des dispositions spécifiques sont établies.</p>

	<p>voisines les plus proches. Si pour des raisons de configurations parcellaires et d'implantation originelle de la construction, cette règle ne peut s'appliquer, l'extension doit se situer dans le prolongement de l'implantation de la construction existante.</p>	
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :</p> <p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> o la moitié de la hauteur de façade de la construction ($L \geq H/2$), o et 5 mètres. - A Pompey, Rue des Jardins Fleuris toutefois : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. <p>A Champigneulle Rue de la Violette Blanche, à Frouard et à Lay-Saint-Christophe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives, - en cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative est de 3 mètres. <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :</p>	<p>L'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives, avec une distance minimale de H/2 et 5 mètres reprend les dispositions applicables pour une grande partie de ces secteurs au POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi. Le retrait minimum qui était de 3 mètres à Pompey et en zone UC à Champigneulle est passé à 5 mètres, eu égard à la hauteur autorisée pour les constructions.</p> <p>Rue des Jardins Fleuris à Pompey, afin de permettre une constructibilité optimale des terrains, une implantation en limite séparative est autorisée</p> <p>A Champigneulle Rue de la Violette Blanche, à Frouard et à Lay-Saint-Christophe : afin de permettre une constructibilité optimale des terrains une implantation en limite séparative est autorisée, avec une distance minimale de 3 mètres imposée en cas de retrait.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives. 	
Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), - et 3 mètres. <p><u>Implantation des constructions annexes :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	Afin de garantir que la hauteur des constructions ne nuise pas à un bon ensoleillement des constructions voisines, la distance imposée entre les constructions sur une même propriété est corrélée à la hauteur des constructions.
Emprise au sol des constructions	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>A Champigneulle, à l'Est de l'A31 et à Frouard : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 35% de la superficie de terrain, sauf constructions annexes et abris.</p> <p><u>Constructions annexes et abris:</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Afin de permettre l'utilisation optimale des terrains, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée. La préservation de la qualité des espaces urbains est assurée par les dispositions du règlement en termes de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.</p> <p>Toutefois, pour assurer une maîtrise plus fine des secteurs situés en centre-ville où la hauteur de construction autorisée est élevée, l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée.</p>
Hauteur des constructions	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>dans l'ensemble de la zone, sauf exceptions mentionnées aux paragraphes suivants : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de hauteur totale 	<p>Pour assurer une cohérence avec les constructions existantes la hauteur maximale autorisée est reprise telles qu'elle est limitée aux POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi.</p> <p>Toutefois :</p>

	<p>à Frouard :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres de hauteur totale et 17 mètres de hauteur de façade dans le cas de toiture terrasse <p>à Pompey et à Champigneulles, rue de la Violette Blanche :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres de hauteur totale <p>à Lay-Saint-Christophe :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres de hauteur de façade et 15 mètres de hauteur totale <p><u>Constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les annexes de doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.</p> <p><u>Equipements collectifs et services publics :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>A Frouard pour favoriser une diversité architecturale, la hauteur maximale autorisée est réduite à 17 mètres pour les toits terrasses. Elle est maintenue à 20 mètres pour le faîtage des toits à pente.</p> <p>A Pompey pour permettre une densification ciblée sur les deux zones UH1 créées, la hauteur maximale autorisée est augmentée pour permettre la création de constructions à R+3.</p> <p>Afin de faciliter la création d'équipements la hauteur n'est pas limitée pour ces constructions.</p>
--	--	---

UH2 secteur à vocation principalement résidentielle de moyenne densité

Le règlement applicable dans le sous-secteur UH2 permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements individuels groupés.

Le sous-secteur UH2 regroupe les zones des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi qui permettraient la construction de ce type de logement.

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>Dans toutes les communes, sauf Liverdun</p> <p>La façade des constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ; - Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage : <ul style="list-style-type: none"> o Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ; o A défaut de pouvoir s'implanter dans le prolongement des façades voisines, les façades des constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Dans ce cas, à Lay-Saint-Christophe et Pompey tout point de la construction principale devra se situer à maximum 35 mètres de la voie ou emprise publique ; o S'il est démontré que cela permet un meilleur ensoleillement des constructions implantées une implantation différente pourra être autorisée. Cette disposition n'est 	<p>L'obligation d'implanter la construction en continuité des façades existantes reprend les dispositions applicables avant l'approbation du PLUi dans de nombreuses communes. Elle permet de garantir avec une règle simple que les constructions nouvelles s'implanteront en cohérence avec les constructions existantes.</p> <p>A défaut de pouvoir édifier la construction en continuité des constructions existantes, la possibilité d'une implantation en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement est cohérente avec la forme bâtie de la zone où les constructions sont souvent implantées en retrait de l'alignement, ce qui permet le stationnement des véhicules devant la construction. Cette règle reprend les dispositions applicables dans plusieurs communes avant l'approbation du PLUi. Elle permet une implantation de construction en deuxième position lorsqu'une construction est implantée à l'avant de la parcelle afin de permettre une utilisation optimale des parcelles. Cette possibilité constitue une</p>

	<p>applicable ni à Lay-Saint-Christophe ni à Pompey.</p> <p><u>A Liverdun</u></p> <p>Voir schéma en annexe du règlement.</p> <p><u>2.1.1.2.2.1 Constructions principales et extensions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Constructions existantes à la date d’opposabilité du PLUI</u> : les extensions ou surélévations doivent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit dans l’alignement de la façade existante ○ Soit à au moins 3 mètres par rapport au domaine public - <u>Rive gauche de la Moselle, ou sur le versant Nord de la vallée</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l’Est ou l’Ouest : La façade principale doit être perpendiculairement à la voie, le pignon tourné vers la voie et implanté à minimum 3 mètres de celle-ci, afin d’optimiser l’ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud. ○ Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Sud, le Sud-Est et le Sud-Ouest : La construction principale doit être implantée en retrait d’une distance d’au moins 6 mètres par rapport à la voie afin d’optimiser l’ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud. ○ Autres orientations de la voie de desserte et unité foncière accessible par le Nord, le Nord-Est et le Nord-Ouest : 	<p>nouveauté pour plusieurs communes. Elle n’est étendue ni à Lay-Saint-Christophe car les possibilités de construire y sont importantes, ni à Pompey pour tenir compte de la topographie.</p> <p>Pour assurer une maîtrise plus fine de l’implantation des constructions dans les secteurs nécessitant une protection paysagère des lignes et des bandes d’implantation précisent les conditions d’implantation.</p> <p>A Liverdun la configuration du site et les caractéristiques paysagères imposent de prévoir des règles spécifiques. Ces règles permettent de capter la chaleur et la lumière solaire. Pour une meilleure compréhension elles sont illustrées d’un schéma en annexe du règlement.</p>
--	--	--

	<p>La construction principale doit être implantée en alignement de la voie ou à maximum 6 mètres de celle-ci afin d'optimiser l'ensoleillement des pièces à vivre qui devraient être orientées au Sud.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>rive droite de la Moselle, ou sur le versant Sud de la vallée</u> : les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres par rapport au domaine public. - <u>Rue du Bac</u>: Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes 	
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p><u>Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions peuvent s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale. - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres : sur maximum une des limites séparatives latérale. - Rue du Bac, à Liverdun : quelle que soit la largeur de la façade sur rue de l'unité foncière : les constructions doivent être implantées de limite séparative latérale à limite séparative latérale. - Lorsqu'une construction est implantée sur la parcelle voisine, la nouvelle construction devra le plus possible s'adosser sur cette construction existante et s'inscrire en continuité <p><u>Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives 	<p>Le sous-secteur UH2 présente une densité moins élevée que les secteurs centraux (UCa, UCd) et que les secteurs d'habitat collectif (UH1). Les constructions y sont souvent implantées en retrait des limites séparatives. Pour ces raisons, il est imposé une implantation des constructions en retrait d'au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, pour les parcelles étroites une implantation des constructions de limite à limite est autorisée. Aucun retrait n'est imposé par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle situées à moins de 30 m de l'alignement car elles concernent des parcelles de superficie réduite pour lesquelles une obligation de retrait pourrait bloquer la construction.</p> <p>Afin de préserver la qualité des cœurs d'îlots, le retrait par rapport aux limites séparatives est imposé pour les constructions situées au-delà</p>

	<p><u>Distance imposée en cas de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> o La moitié de la hauteur de façade de la construction ($L \geq H/2$), o et 3 mètres. <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives. 	<p>de 30 mètres comptés par rapport à l'alignement.</p> <p>Afin d'assurer un caractère aéré au sous-secteur UH2 la distance imposée par rapport aux limites séparatives est corrélée à la hauteur des constructions : $L \geq H/2$ et 3 mètres.</p> <p>A Liverdun, les caractéristiques paysagères des constructions rue du Bac imposent des dispositions spécifiques pour assurer leur préservation.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété</p>	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), - et 3 mètres. <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Afin de permettre l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, tout en leur assurant de bonnes conditions d'ensoleillement et d'insertion paysagère, la distance imposée entre les constructions édifiées sur une même unité foncière est corrélée à la hauteur des constructions.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Afin de ne pas empêcher l'implantation de constructions sur les terrains dont la configuration permet une bonne insertion paysagère, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.</p> <p>La préservation de la qualité des espaces urbains est assurée par les dispositions du règlement en termes de traitement environnemental et</p>

		paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
Hauteur des constructions	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>A Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Frouard, Marbache, Saizerais : La hauteur maximale des constructions est fixée par secteur de hauteur maximale différenciée inscrit sur le plan de zonage.</p> <p>A Custines et Pompey : La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres de hauteur de façade, - et 12 mètres de hauteur totale. </p> <p>A Millery : La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres de hauteur de façade, - et 9 mètres de hauteur totale. </p> <p>A Faulx, Lay-Saint-Christophe, Malleloy et Montenoy : La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres de hauteur de façade, - et 9 mètres de hauteur totale. - Spécifiquement à Lay-Saint-Christophe : la hauteur pour les toitures terrasses est limitée à 8 mètres à l'acrotère. </p> <p>A Liverdun :</p> <p>En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants : La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres de hauteur de façade. </p> <p>Les toitures à la Mansart ayant une hauteur de façade supérieure à 7mètres par rapport au terrain naturel sont interdites.</p> <p>Secteur UH2s : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur de façade.</p>	<p>Dans l'objectif de respecter le caractère architectural de chaque commune la limitation de la hauteur est reprise des POS/PLU en vigueur avant l'approbation du PLU.</p> <p>Afin d'homogénéiser les hauteurs au PLU la hauteur maximale autorisée est augmentée de maximum 1 mètre pour certaines communes.</p> <p>La hauteur est règlementée à l'égout du toit et au faîtage (3 mètres au-dessus de l'égout du toit) pour une meilleure lisibilité.</p> <p>Afin de faciliter la création des équipements leur hauteur n'est pas limitée.</p>

	<p><u>Constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les annexes de doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.</p> <p><u>Equipements collectifs et services publics :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	
--	---	--

UH3 secteur à vocation principalement résidentielle peu dense

Le règlement applicable dans le sous-secteur UH3 permet de construire des bâtiments dont le gabarit est celui de logements individuels.

Le sous-secteur UH3 regroupe les zones des POS/PLU applicables avant l'approbation du PLUi dont les dispositions ont conduit à la constitution de secteurs principalement résidentiels où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives ou de faible densité.

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>Les façades des constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte ; - A défaut de pouvoir s'implanter dans le prolongement des façades voisines, elles s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. 	<p>L'obligation d'implanter la construction en continuité des façades existantes permet de garantir avec une règle simple que les constructions nouvelles s'implanteront en cohérence avec les constructions existantes.</p> <p>A défaut de pouvoir édifier la construction en continuité des constructions existantes, la possibilité d'une implantation en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement est cohérente avec la forme bâtie de la zone où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, ce qui permet le stationnement des véhicules devant la construction. Cette règle permet une implantation de construction en deuxième position lorsque qu'une construction est implantée à l'avant de la parcelle afin de permettre une utilisation optimale des parcelles.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>La construction s'implante en retrait de la limite séparative avec une distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à :</p>	<p>Le caractère aéré du sous-secteur doit être préservé. Pour cela le retrait par rapport aux limites séparatives est imposé et corrélé à la hauteur de la construction à édifier.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La moitié de la hauteur de façade de la construction ($L \geq H/2$), - et 3 mètres. <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u> Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives. 	
<p>Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété</p>	<p><u>Implantation des constructions principales :</u> Sur une même propriété, les constructions s'implantent avec une distance au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute ($L \geq H$).</p> <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Afin de permettre l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, tout en leur assurant de bonnes conditions d'ensoleillement et d'insertion paysagères, la distance imposée entre les constructions édifiées sur une même unité foncière est corrélée à la hauteur des constructions.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p>	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>A Champigneulles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs d'emprise au sol maximale différenciée : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée comme fixé au plan de zonage, - En dehors des secteurs d'emprise au sol maximale différenciée : 	<p>Afin de préserver le caractère paysager du sous-secteur UH3, l'emprise au sol des constructions est limitée, selon les mêmes proportions qu'avant l'approbation du PLUi.</p>

	<p>l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.</p> <p>A Marbache : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de terrain.</p> <p><u>Constructions annexes et abris :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	
<p>Hauteur des constructions</p>	<p><u>Constructions principales :</u> La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres de hauteur de façade, - et 9 mètres de hauteur totale. <p><u>Constructions annexes et abris :</u> Les annexes ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.</p> <p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Afin de préserver le caractère paysager du sous-secteur UH3, la hauteur maximale des constructions est limitée selon les mêmes ordres de grandeur qu'avant l'approbation du PLUi.</p> <p>Afin de faciliter la création d'équipements, leur hauteur n'est pas limitée.</p>

UHo : habitat ouvrier

Ces ensembles d'habitations anciennement liées aux activités industrielles présentent une grande cohérence architecturale qu'il faut préserver.

Les dispositions applicables pour ces zones, tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, assure la protection de leur caractère architectural homogène.

	Règle	Justification
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>Lorsqu'une ligne d'implantation L1 est figurée au plan de zonage, la façade de la construction s'implante sur cette ligne.</p> <p>En l'absence d'indication au plan de zonage, la façade de la construction s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance inférieure à 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte</p> <p><u>Constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes et abris s'implantent le cas échéant dans la zone indiquée au plan de zonage et à l'alignement de la façade de la construction annexe attenante.</p>	<p>Dans l'objectif de préserver le caractère architectural de ces ensembles d'habitations, et dans le prolongement des PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi, les dispositions de la zone UHo font référence aux constructions existantes.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - A l'exception des secteurs mentionnés au paragraphe suivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ La construction principale doit être implantée à l'identique de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi, - A Custines et à Pompey dans le sous-secteur UHo4 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul de minimum 3 mètres de celles-ci. <p><u>Extensions :</u></p> <p>En cas d'extension, le retrait par rapport aux limites latérales est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égale à celui de la construction principale. <p>Dans le secteur UHo3SJ : Une extension des constructions peut être effectuée sur le côté du bâtiment, vers le jardin.</p> <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Le cas échéant, les constructions annexes et abris (hors piscines) seront construites en limite</p>
--	--

	séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.	
Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	Non réglementé	Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle et sur la hauteur maximale des constructions suffisent à garantir la préservation du caractère architectural de la zone.
Emprise au sol des constructions	<p><u>Construction principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé <p><u>Constructions annexes et abris :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Custines : les abris de jardin dont l'emprise totale est supérieure à 20 m² sont interdits. - Dans le sous-secteur UHo3 : <ul style="list-style-type: none"> o à Frouard : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m². o A Pompey : les annexes et abris, sauf piscines auront pour dimension maximale 4 m de large et 6,5 m de long - Dans les sous-secteurs UHo3SJ et UHo3D : <ul style="list-style-type: none"> o l'emprise au sol des annexes et abris est limitée à : 3,5 m en largeur et 6 m en longueur. 	<p>Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle et sur la hauteur maximale des constructions suffisent à garantir la préservation du caractère architectural de la zone concernant les constructions principales.</p> <p>Toutefois, l'emprise au sol des annexes est règlementée pour assurer la préservation du caractère d'ensemble des constructions.</p>
Hauteur des constructions	<p><u>Construction principale :</u></p> <p>A l'exception des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :</p>	Dans l'objectif de préserver le caractère architectural de ces ensembles d'habitations, et dans le prolongement des PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi, les dispositions de la zone

	<p>La hauteur de façade et la hauteur totale des constructions ne peuvent pas être modifiées.</p> <p>A Frouard :</p> <p>La hauteur totale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le sous-secteur UHo3SJ : 10 mètres - Dans le sous-secteur UHo3D : 12 mètres <p>Extensions :</p> <p>La hauteur des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur initiale de la construction agrandie.</p> <p>Constructions annexes, abris et extensions :</p> <p>La hauteur des extensions et des annexes et abris est inférieure ou égale à la hauteur de la construction initiale, sans pouvoir excéder 3,5 mètres au faîtage.</p> <p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>UHo font référence aux constructions existantes pour limiter la hauteur des constructions nouvelles.</p> <p>Afin de faciliter la création d'équipements, leur hauteur n'est pas limitée.</p>
--	---	---

UHm : habitat militaire

Ces ensembles d'habitations anciennement liées aux activités militaires présentent une grande cohérence architecturale qu'il faut préserver.

Les dispositions applicables pour ces zones, tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, assure la protection de leur caractère architectural homogène.

Ce sous-secteur concerne le secteur Bellevue à Frouard et le secteur Toulaire et Petit Toulaire à Liverdun et Saizerais.

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Frouard : les constructions principales doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ○ à l'alignement, ○ soit avec un retrait d'au moins 5 m. - A Liverdun et Saizerais : les constructions principales doivent être édifiées avec un recul minimal : <ul style="list-style-type: none"> ○ de 10 mètres par rapport à la RD 90 ; ○ de 3 mètres par rapport aux autres voies. <p><u>Implantation des extensions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Liverdun : Les extensions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au domaine public et dans l'alignement du volume principal. Les extensions en débord du volume principal sont toutefois tolérées, sous réserve qu'elles respectent les articles 2.2.1.2. et 2.2.5.3.1. du règlement. 	<p>Dans l'objectif de préserver le caractère architectural de ces ensembles d'habitations, les dispositions de la zone UHm sont cohérentes avec l'implantation des constructions existantes.</p>

	<p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes et abris s'implantent en arrière des constructions principales.</p>	
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Lorsque la limite séparative est constituée par une haie vive les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p><u>Implantation des extensions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Liverdun : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions doivent être édifiées dans l'alignement du volume principal. Les extensions en débord du volume principal sont toutefois tolérées, sous réserve qu'elles respectent les articles 2.2.1.2. et 2.2.5.3.1. du règlement. ○ La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. 	<p>Afin de préserver les caractéristiques architecturales des sites, les dispositions sont établies en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. ○ Lorsque la limite séparative est constituée par une haie vive les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre. <p><u>Implantation des constructions annexes et abris :</u></p> <p>Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives. - 	
<p>Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle et sur la hauteur maximale des constructions suffisent à garantir la préservation du caractère architectural de la zone.</p>

<p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>Constructions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé <p>Constructions annexes, abris et extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Frouard : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour les annexes et abris non accolées à la construction principale, l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m² ; ○ pour les abris de jardin, l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 12 m². 	<p>Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle et sur la hauteur maximale des constructions suffisent à garantir la préservation du caractère architectural de la zone concernant les constructions principales.</p> <p>Toutefois, l'emprise au sol des annexes est réglementée pour assurer la préservation du caractère d'ensemble des constructions.</p>
<p>Hauteur des constructions</p>	<p>Constructions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Frouard : La hauteur de toutes constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 8 mètres de hauteur totale, ○ Et 4 mètres de hauteur de façade. - A Liverdun et Saizerais : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres de hauteur totale. <p><u>Extensions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Frouard : <ul style="list-style-type: none"> ○ La hauteur des extensions est inférieure ou égale à la hauteur de la construction initiale. - A Liverdun : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les extensions dans le prolongement et l'alignement du volume principal les hauteurs s'inscrivent en continuité de la construction existante ; 	<p>Dans l'objectif de préserver le caractère architectural de ces ensembles d'habitations la hauteur maximale des constructions est établie en cohérence avec la hauteur des constructions existantes.</p> <p>Afin de faciliter la création d'équipement leur hauteur n'est pas limitée.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les extensions en débordement du volume principal, la hauteur devra être inférieure au niveau du bandeau de collecte des eaux pluviales. - A Saizerais : même règle que pour la construction principale. <p>Constructions annexes et abris : La hauteur totale des annexes et abris est inférieure ou égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Frouard et Liverdun : 3,5 mètres ; - A Saizerais : 2,5 mètres. <p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	
--	---	--

Dispositions communes aux secteurs de la zone UH

Mixité sociale

Afin de maîtriser la division des logements et la qualité des logements créés, le règlement impose que 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. Il est en effet identifié dans certains secteurs une dégradation de la qualité du logement liée à la création de logement de très petite superficie. Afin que ce phénomène ne se reporte pas d'une zone du PLU à l'autre l'obligation mentionnée ci-avant n'est pas limitée à la zone UCa.

Pour assurer la création de logements sociaux, un minimum de 50% de logements sociaux est imposé pour les communes identifiées comme déficitaires en logements sociaux dans les opérations de plus de 8 logements.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ont pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères des centres anciens. Des dispositions spécifiques sont établies pour Lay-Saint-Christophe et Liverdun afin de préserver le caractère d'ensemble des constructions.

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

Le règlement pose les dispositions nécessaires à la préservation des éléments environnementaux. Pour une partie la réglementation est la même dans toutes les zones (voir ci-après). Certaines dispositions nécessitent d'être distinguées en fonction de la zone.

Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Afin que les espaces urbanisés ne mitent pas les lisières des espaces boisés et pour préserver ces espaces de biodiversité les lisières des réservoirs de biodiversité sont préservées. En zone UH, 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.

Ripisylve

Afin de limiter l'imperméabilisation des berges, de ne pas augmenter le risque d'inondation et de préserver les espaces spécifiques que constitue la ripisylve, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Pour ne pas empêcher la gestion et l'exploitation de la voie d'eau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

Coefficient de biotope

Afin de préserver les continuités écologiques en milieu urbain, un coefficient de biotope est imposé. En zone UH 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).

La zone UH ayant une densité moins élevée que la zone UC, les continuités écologiques peuvent encore y être préservées.

Stationnement

Les dispositions pour les logements spécifiques (logements sociaux, EHPAD, résidences universitaires, résidence sénior) sont conformes au code de l'urbanisme, de même que les dispositions applicables à moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire.

Pour les autres habitations, il est imposé dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire 1,5 place de stationnement par logement et en dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres affectations, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont déterminées en fonction de la desserte par les transports en commun et les besoins induits par chaque vocation.

Afin de promouvoir l'utilisation du vélo la réalisation de places de stationnement est imposée pour ce mode de déplacements.

Desserte par les voies publiques ou privées

Afin d'assurer une bonne desserte des constructions :

- 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.
- 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.

Desserte par les réseaux

Ces dispositions ont pour objet d'assurer une gestion des ressources et notamment de la ressource en eau.

f. Zone UJ : jardin

Cette zone concerne les espaces urbains de jardin. Ce classement concerne des sites localisés dans les communes de Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Pompey et Saizerais.

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Conformément à la destination de la zone qui concerne les jardins, l'exploitation agricole et forestière y est interdite.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement	X			Conformément à la destination de la zone qui concerne les jardins, l'habitation y est interdite. Toutefois, la reconstruction à l'identique des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée.
hébergement	X			
commerce et activités de service				
artisanat et commerce de détail	X			Conformément à la destination de la zone qui concerne les jardins, le commerce et activités de service y sont interdits.
restauration	X			
commerce de gros	X			
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
hébergement hôtelier et touristique	X			
cinéma	X			
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère		Pour ne pas bloquer la création d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ceux-ci sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère pour être compatible avec la vocation de la zone.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
salles d'art et de spectacles				
équipements sportifs				
autres équipements recevant du public				

autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
industrie	X		Conformément à la destination de la zone qui concerne les jardins, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire y sont interdites.
entrepôt	X		
bureau	X		
centre de congrès et d'exposition	X		

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'exception des cas mentionnés ci-après : à minimum à 5 mètres de l'alignement ; - à compter de l'axe des RD : à 21 mètres au minimum ; - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum. 	La constructibilité de la zone étant très réduite, il n'est pas nécessaire de contraindre davantage l'implantation des constructions.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives. 	
Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	Non réglementé	Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle et sur la hauteur maximale des constructions suffisent à garantir la préservation du caractère de la zone.
Emprise au sol des constructions	Non réglementé	Les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle suffisent à garantir la préservation du caractère de la zone concernant les constructions principales.
Hauteur des constructions	<p><u>Constructions principales :</u> Non réglementé</p> <p><u>Constructions annexes et abris :</u> La hauteur des annexes et abris est limitée à 4 mètres de hauteur totale.</p>	

Mixité sociale

Sans objet.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ont pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères des centres anciens.

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

Le règlement pose les dispositions nécessaires à la préservation des éléments environnementaux. Pour une partie la réglementation est la même dans toutes les zones (voir ci-après). Certaines dispositions nécessitent d'être distinguées en fonction de la zone.

Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Afin que les espaces urbanisés ne mitent pas les lisières des espaces boisés et pour préserver ces espaces de biodiversité les lisières des réservoirs de biodiversité sont préservées. En zone UJ, 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.

Ripisylve

Afin de limiter l'imperméabilisation des berges, de ne pas augmenter le risque d'inondation et de préserver les espaces spécifiques que constitue la ripisylve, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Pour ne pas empêcher la gestion et l'exploitation de la voie d'eau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

Coefficient de biotope

La constructibilité de la zone étant très réduite, il n'est pas nécessaire d'imposer un coefficient de biotope.

Stationnement

La constructibilité de la zone étant très réduite, les règles de stationnement mentionnent simplement une adaptation aux besoins.

Afin de promouvoir l'utilisation du vélo la réalisation de places de stationnement est imposée pour ce mode de déplacements.

Desserte par les voies publiques ou privées

Afin d'assurer une bonne desserte des constructions les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.

Desserte par les réseaux

Ces dispositions ont pour objet d'assurer une gestion des ressources et notamment de la ressource en eau.

g. Zone UE : équipements

Cette zone concerne les équipements collectifs. Seules les occupations et utilisations du sol utiles ou nécessaires à ces équipements sont autorisées.

En cas de projet de reconversion d'un site le PLUi devra être adapté pour déterminer les nouvelles conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Afin de réserver la zone à la vocation d'équipements, les constructions et installations à destination agricole ou forestière ne sont pas autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement		Sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans la zone et dans la limite de 100m ² par unité foncière. La rénovation et l'entretien des constructions existantes est autorisé.		Afin de réserver la zone à la vocation d'équipements, les constructions et installations à destination d'habitat ne sont autorisées que sous condition d'être nécessaires aux équipements.
hébergement				
commerce et activités de service				
artisanat et commerce de détail	X			Afin de réserver la zone à la vocation d'équipements, les constructions et installations à destination de commerce et d'activités de service ne sont pas autorisées.
restauration	X			
commerce de gros	X			
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
hébergement hôtelier et touristique	X			
cinéma	X			
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations			X	Conformément à l'affectation de la zone, la destination d'équipement est autorisée

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
publiques et assimilés				
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie	X			Afin de réserver la zone à la vocation d'équipements, les constructions et installations de cette destination ne sont pas autorisées.
entrepôt	X			
bureau	X			
centre de congrès et d'exposition	X			

	Règles	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement, - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions situées à une distance de 20 mètres le long de la voie, de part et d'autre de la construction. Les constructions créant un écart significatif avec les autres constructions ne sont prises en compte, - Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. 	L'objectif est de permettre une implantation la plus libre possible des constructions pour ne pas bloquer la construction d'équipements, tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions et un bon ensoleillement des habitations.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives 	
Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	La distance entre deux constructions dont une à usage d'habitation est de minimum 5 mètres.	
Emprise au sol des constructions	Non réglementé	Les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment précises pour que l'emprise au sol puisse être libre sans risquer de nuire à la qualité paysagère des sites.
Hauteur des constructions	Non réglementé	Pour ne pas bloquer la construction d'équipements, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Mixité sociale

Sans objet.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ont pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères des centres anciens.

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

Le règlement pose les dispositions nécessaires à la préservation des éléments environnementaux. Pour une partie la réglementation est la même dans toutes les zones (voir ci-après). Certaines dispositions nécessitent d'être distinguées en fonction de la zone.

Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Afin que les espaces urbanisés ne mitent pas les lisières des espaces boisés et pour préserver ces espaces de biodiversité les lisières des réservoirs de biodiversité sont préservées. En zone UE, 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.

Ripisylve

Afin de limiter l'imperméabilisation des berges, de ne pas augmenter le risque d'inondation et de préserver les espaces spécifiques que constitue la ripisylve, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Pour ne pas empêcher la gestion et l'exploitation de la voie d'eau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

Coefficient de biotope

La constructibilité de la zone étant très réduite, il n'est pas nécessaire d'imposer un coefficient de biotope.

Stationnement

La constructibilité de la zone étant très réduite, les règles de stationnement mentionnent simplement une adaptation aux besoins.

Afin de promouvoir l'utilisation du vélo la réalisation de places de stationnement est imposée pour ce mode de déplacements.

Desserte par les voies publiques ou privées

Afin d'assurer une bonne desserte des constructions les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.

Desserte par les réseaux

Ces dispositions ont pour objet d'assurer une gestion des ressources et notamment de la ressource en eau.

h. Zone UA : activités

Afin d'accompagner les mutations économiques actuelles, et pour autoriser la reconversion économique de certains sites d'activités, on privilégie une vocation mixte d'activités.

Toutefois, certains sous-secteurs sont distingués.

- **UAa : Activités,**
- **UAc : lié au Commerce,**
- **UAd : dont la participation aux centralités structurantes du Bassin de Pompey doit être Développée,**
- **UAp : liée au Port.**

UAa (secteur d'activités mixte) : toutes les activités sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières.

La transition économique observée sur le Bassin de Pompey implique de permettre une implantation la plus libre possible des activités pour que la réglementation de l'affectation des différents secteurs ne soit pas un frein à la mutation des sites d'activités.

Le SCoT Sud 54 fixe pour orientation de concentrer les sites où les activités commerciales sont autorisées et d'interdire ces activités en dehors des pôles de commerces. A ce jour les sites d'activités existants classés en zone UAa accueillent des activités commerciales. Il n'est donc pas possible d'y interdire ces activités. Ces zones étant déjà largement urbanisées, peu d'implantation de commerce pourraient y être effectuées.

UAc (commerce) : toutes les activités sont autorisées, à l'exception des exploitations agricoles et forestières, de l'industrie et des bureaux et entrepôts qui ne sont pas liés à l'activité commerciale.

Ce classement concerne le site Grand Air.

UAd (développement) : toutes les activités sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances et à l'exception des exploitations agricoles, forestières et de l'industrie.

Le développement observé des activités tertiaires, la volonté de redynamiser les centres bourgs et de réinvestir les friches situées à proximité des centres bourgs imposent de créer des secteurs permettant l'implantation d'activités non nuisantes qui puissent se développer à proximité des zones d'habitat ou d'équipements. Ces zones participent à la valorisation des axes de transport.

Ce classement concerne le Nord du site Ban-la-Dame, en cohérence avec les activités autorisées avant l'approbation du PLUi.

UAp : toutes les activités sont autorisées, à l'exception des exploitations agricoles et forestières et de l'industrie. Pour s'y implanter les activités doivent recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou leur être utiles ou nécessaires

Ce classement concerne le site d'activités du port Nancy-Frouard.

Dans l'ensemble de la zone UA ne sont autorisées que les habitations qui sont nécessaires à l'activité afin de réserver ces espaces aux activités.

UAa secteur d'activités mixte

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement		<ul style="list-style-type: none"> - Les habitations, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ de se limiter à 1 logement par unité foncière, ○ d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAa, ○ d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAa, ○ d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné, ○ d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher. - L'aménagement des habitations existantes est autorisé. 		Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation, les habitations sont autorisées sous réserve de leur être liées ou nécessaires et dans une limite de nombre et de superficie. Des habitations existantes sont localisées dans la zone UAa, le règlement permet leur aménagement.
hébergement				
commerce et activités de service				

artisanat et commerce de détail			X	En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées.
restauration			X	
commerce de gros			X	
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
hébergement hôtelier et touristique			X	
cinéma			X	
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Afin de ne pas bloquer la création d'équipements la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est autorisée.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie			X	En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées.
entrepôt			X	
bureau			X	
centre de congrès et d'exposition			x	

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ; - Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement. 	<p>Pour ne pas freiner le développement économique, le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques et relativement court.</p> <p>Il est toutefois porté à 5 mètres en cohérence avec les grandes volumétries des constructions à usage d'activités, les conditions de leur ensoleillement et eu égard aux nuisances qu'elles peuvent induire.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u></p> <p>En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, - en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 5 mètres. <p>A à Pompey pour la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone d'activité Turlomont) et à Frouard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, - en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres. <p>A Lay-Saint-Christophe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, - en cas de retrait celui-ci est au moins égal : <ul style="list-style-type: none"> o à la moitié de la hauteur totale de la construction, o et 5 mètres. 	<p>Pour ne pas freiner le développement économique, le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques et relativement court.</p> <p>Il est toutefois porté à 5 mètres en cohérence avec les grandes volumétries des constructions à usage d'activités, les conditions de leur ensoleillement et eu égard aux nuisances qu'elles peuvent induire.</p> <p>Les dispositions sont adaptées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pompey, Frouard : du fait que certains secteurs des zones sont plus contraints, au regard de la taille des parcelles, et nécessitent des dispositions plus souples. - Lay-Saint-Christophe : pour préserver le cadre paysager.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à distance suffisante pour permettre l'entretien du sol, la lutte contre l'incendie, le bon ensoleillement des constructions existantes et à créer et une gestion des eaux pluviales qui n'aggrave pas les effets de ruissellement.</p>	<p>Afin d'homogénéiser les dispositions applicables par site d'activités une réglementation plus souple est adoptée. Cette réglementation garantit de bonnes conditions d'entretien et de gestion du site.</p>
Emprise au sol maximale	<p>Constructions principales :</p> <p>En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. <p>A Custines, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, et Pompey à l'exception de la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone d'activité Turlomont):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé de règle. 	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière en cohérence avec les grandes volumétries des constructions à usage d'activités, les conditions de leur ensoleillement et eu égard aux nuisances qu'elles peuvent induire.</p> <p>Dans la continuité des dispositions des POS et PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi, et en cohérence avec la configuration des sites, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée pour Custines, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, et Pompey à l'exception de la zone d'activités implantée le long de la RD 657.</p>
Hauteur maximale	<p>En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe suivant la hauteur des constructions est inférieure 16 mètres de hauteur totale.</p> <p>Dans les secteurs suivants : la hauteur des constructions est inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Bouxières-aux-Dames à l'Ouest de la Meurthe, 20 mètres de hauteur totale, avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives ; - A Millery : 14 mètres de hauteur totale ; - A Bouxières-aux-Dames, à l'Est de la Meurthe, Liverdun, Marbache, et Pompey pour la zone d'activités implantée le long de la RD 657 (zone 	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la hauteur des constructions existantes, dans la continuité des dispositions des POS et PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi et dans un objectif d'homogénéisation par sites d'activités.</p> <p>Une exception est posée pour les ouvrages de faible emprise et les bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur maximale imposée, afin de ne pas bloquer les activités économiques.</p>

	<p>d'activité Turlomont) : 13 mètres de hauteur totale ;</p> <ul style="list-style-type: none">- A Pompey : la hauteur de 16 mètres peut être portée à 30 mètres pour les parties de construction situées à plus de 30m de la voie longeant le canal ;- A Saizerais : 10 mètres de hauteur totale, toutefois, les bâtiments d'intérêt collectif et services publics peuvent atteindre une hauteur totale de 12 mètres. <p>Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur maximale imposée.</p>	
--	---	--

UAc secteur affecté principalement aux activités commerciales

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement hébergement		<ul style="list-style-type: none"> - Les habitations, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ de se limiter à 1 logement par unité foncière, ○ d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAc, ○ d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAc, ○ d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné, ○ d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher. 		Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation, les habitations sont autorisées sous réserve de leur être liées ou nécessaires et dans une limite de nombre et de superficie.
commerce et activités de service				
artisanat et commerce de détail			X	En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés.
restauration			X	
commerce de gros			X	

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
hébergement hôtelier et touristique			X	
cinéma			X	
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Afin de ne pas bloquer la création d'équipements cette destination est autorisée.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie			X	Afin de ne pas limiter plus que nécessaires les possibilités de développement économique les industries sont autorisées.
entrepôt		A condition d'être utiles ou nécessaires aux activités commerciales.		En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées, sous réserve d'être liées ou nécessaires aux activités commerciales.
bureau				
centre de congrès et d'exposition			X	En complémentarité avec l'affectation commerciale de la zone la destination de centre de congrès et d'exposition est autorisée.

	Règle	Justification
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation ou une bande d'implantation la construction s'implante dans le respect de ces normes ; - Lorsqu'aucune mention n'est portée au plan de zonage les constructions s'implantent en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement. 	<p>Les dispositions établies pour le sous-secteur UAc sont basées sur le travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Frouard.</p> <p>Elles assurent une bonne insertion paysagère des constructions.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Par rapport aux limites séparatives, la construction doit se trouver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, - En cas de recul la distance entre la limite séparative et la construction est au moins égale à 5 mètres. 	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p><u>Constructions principales :</u></p> <p>Sur une même propriété, les constructions s'implantent à une distance de minimum 5 mètres.</p>	
Emprise au sol maximale	Il n'est pas fixé de règle.	
Hauteur maximale	<p>La hauteur des constructions est inférieure à 14 mètres de hauteur totale.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage de locaux techniques auront une hauteur totale de 5 mètres maximum. Les extensions des constructions existantes peuvent s'effectuer à l'identique.</p>	

UAd secteur où toutes les activités sont autorisées, sous réserve de ne pas induire de nuisance

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement hébergement		<ul style="list-style-type: none"> - Les habitations, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ de se limiter à 1 logement par unité foncière, ○ d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAd, ○ d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAd, ○ d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné, ○ d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher. 		Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation, les habitations sont autorisées sous réserve de leur être liées ou nécessaires et dans une limite de nombre et de superficie.
commerce et activités de service				
artisanat et commerce de détail		Sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés eu égard à		En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés.
restauration				
commerce de gros				

activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		l'environnement de la zone.		
hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Afin de ne pas bloquer la création d'équipements la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est autorisée.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie			X	Afin de ne pas limiter plus que nécessaires les possibilités de développement économique les industries sont autorisées.
entrepôt		à condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à l'environnement de la zone et sous réserve de ne pas dépasser 100m ² de surface de plancher par unité foncière		En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés. Pour cette raison les entrepôts qui induisent des flux de véhicules importants ne sont pas autorisés au-delà d'une emprise au sol de 100m ² .
bureau		A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à l'environnement de la zone.		En cohérence avec l'affectation de la zone, ces destinations sont autorisées, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisés.
centre de congrès et d'exposition				

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'implantent en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement. 	Le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques est fixé à 10 mètres en cohérence avec les grandes volumétries des constructions à usage d'activités et les conditions de leur ensoleillement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u> Par rapport aux limites séparatives, la construction doit se trouver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites séparatives avec une distance de minimum 3 mètres. 	Pour ne pas freiner le développement économique, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives et relativement court.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	Pour ne pas freiner le développement économique, la distance entre les constructions n'est pas réglementée.
Emprise au sol maximale	Il n'est pas fixé de règle.	Pour ne pas freiner le développement économique, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.
Hauteur maximale	<p>La hauteur des constructions, est inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 mètres de hauteur totale. <p>Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur maximale imposée.</p>	La hauteur maximale des constructions est fixée pour permettre la réalisation de projets innovants.

UAp secteur affecté aux activités liées au port de Frouard

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	X			Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées.
exploitation forestière	X			
habitation				
logement		<ul style="list-style-type: none"> - Les habitations, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ de se limiter à 1 logement par unité foncière, ○ d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans le secteur UAp, ○ d'être intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité présent dans le secteur UAp, ○ d'occuper pour un bâtiment n'excédant pas 500 m² de surface totale, 30% maximum de la surface totale du bâtiment concerné, ○ d'occuper, pour un bâtiment dépassant 500 m² de surface totale, 150 m² maximum de surface de plancher. 		Afin de réserver les sites d'activités à cette vocation, les habitations sont autorisées sous réserve de leur être liées ou nécessaires et dans une limite de nombre et de superficie.
hébergement		sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités implantées dans la zone, et dans la limite de 100m ² par unité foncière		En égard aux nuisances induites par les activités portuaires mais pour permettre les hébergements qui pourraient être nécessaires aux activités, ceux-ci sont autorisés.
commerce et activités de service				

destinations et sous destination (R 151-28 CU)	interdite	autorisée sous condition	autorisée	Justification
artisanat et commerce de détail		Sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires.		Afin de réserver ces zones aux activités qui ont besoin des équipements portuaires, les activités ne sont autorisées que sous ces conditions.
restauration				
commerce de gros				
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
équipements d'intérêt collectif et services publics				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Afin de ne pas bloquer la création d'équipements la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est autorisée.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
salles d'art et de spectacles			X	
équipements sportifs			X	
autres équipements recevant du public			X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
industrie		Sous réserve de recourir directement ou indirectement aux équipements portuaires ou de leur être utiles ou nécessaires.	X	Afin de réserver ces zones aux activités qui ont besoin des équipements portuaires, les activités ne sont autorisées que sous ces conditions.
entrepôt			X	
bureau			X	
centre de congrès et d'exposition			X	

	Règle	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement 	<p>Les dispositions établies pour le sous-secteur UAc sont basées sur le travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Frouard.</p> <p>Elles assurent une bonne insertion paysagère des constructions.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Implantation des constructions principales :</u> Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, - en cas de retrait celui-ci est au moins égal à 3 mètres. 	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	
Emprise au sol maximale	Il n'est pas fixé de règle.	
Hauteur maximale	<p>La hauteur des constructions est inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. - Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article précédent. 	

Dispositions communes aux secteurs UAa, UAc, UAd et UAp

Mixité sociale

La création de logements n'étant autorisée que de façon très limitée, il n'est pas fixé de règle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ont pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères des sites d'activités.

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

Le règlement pose les dispositions nécessaires à la préservation des éléments environnementaux. Pour une partie la réglementation est la même dans toutes les zones (voir ci-après). Certaines dispositions nécessitent d'être distinguées en fonction de la zone.

Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Afin que les espaces urbanisés ne mitent pas les lisières des espaces boisés et pour préserver ces espaces de biodiversité les lisières des réservoirs de biodiversité sont préservées. En zone UA, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite.

Ripisylve

Afin de limiter l'imperméabilisation des berges, de ne pas augmenter le risque d'inondation et de préserver les espaces spécifiques que constitue la ripisylve, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet. Pour ne pas empêcher la gestion et l'exploitation de la voie d'eau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

Coefficient de biotope

Afin de préserver les continuités écologiques en milieu urbain, un coefficient de biotope est imposé. En zone UA 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). La zone UA concerne pour une partie importante le fond de vallée, où la prise en compte des enjeux environnementaux est importante.

Stationnement

Les dispositions pour les logements spécifiques (résidences universitaires) sont conformes au code de l'urbanisme, de même que les dispositions applicables à moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire.

Pour les autres habitations, il est imposé 1.5 place par logement dans les DIVAT et 2 places hors DIVAT.

Pour les autres affectations, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont déterminées en fonction de la desserte par les transports en commun et les besoins induits par chaque vocation.

Afin de promouvoir l'utilisation du vélo la réalisation de stationnements vélo est imposée.

Desserte par les voies publiques ou privées

Afin d'assurer une bonne desserte des constructions :

- 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.
- Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimale de 6 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Desserte par les réseaux

Ces dispositions ont pour objet d'assurer une gestion des ressources et notamment de la ressource en eau.

LES ZONES A URBANISER (DITES AU)

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future non équipés.
Elles ne pourront être urbanisées qu'après la création des équipements nécessaires.

Concernant les zones 2AU, leur ouverture à l'urbanisation est soumise soit à une modification du PLUi avec délibération motivée, soit à une révision lorsque la zone à urbaniser n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les neuf ans suivant leur création⁴.

Cette adaptation du PLUi permettra de définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement applicable dans ces zones.

Le classement en zone 1AU ou 2AU des zones d'urbanisation future à vocation principalement résidentielle permettra d'assurer un équilibre dans le temps de la production de logements.

1. 1AU : urbanisable dès l'approbation du PLUi

La zone 1AU comprend :

Pour la vocation principalement résidentielle :

- **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

Pour la vocation principale d'activités :

- **1AUaA** : extension à vocation principale d'activités
- **1AUaC** : extension à vocation principale de commerce
- **1AUaP** : renouvellement de friche pour permettre le développement du port Nancy-Frouard
- **1AUaF** : site Munch, pour l'accueil d'équipement de loisirs et activités liées.

⁴ Ministère du Logements et de l'Habitat Durable, Fiche technique 7 : Le zonage, clarification des modalités de classement et du contenu des zones à urbaniser (AU) et extension des objectifs de classement des zones naturelles et forestières (N) http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/7-fiche_-_le_zonage_cle0f33dc.pdf

Pour le renouvellement de friche dans le centre-bourg :

- **1AUdC** : renouvellement friche à proximité du centre-bourg et de la gare de Champigneulle : 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 »

Pour la vocation principale d'équipement :

- **1AUe** : extension à vocation principale d'équipement

En principe les dispositions applicables dans les zones AU reprennent les dispositions applicables dans les zones U correspondantes (UA, UH, UC, UE), cela afin d'assurer une insertion cohérente des constructions en continuité des espaces urbanisés.

Toutefois, lorsque les dispositions ont été définies dans les POS et PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi, ou que des orientations ont été fixées au regard de l'avancement de la définition du projet, elles peuvent ont pu être reprises.

2. 2AU : urbanisable après une adaptation du PLUi

Cette zone est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme. Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme intercommunal.

Elle comprend plusieurs secteurs

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

Au moment de l'ouverture à l'urbanisation un nouveau règlement sera rédigé pour la zone, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.

Pour ne pas induire une dégradation des bâtiments existant en zone 2AUh dans l'attente de la mutation de la zone, sont autorisés : les extensions limitées et de la rénovation du bâti existant.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (DITES ZONES A ET N)

1. Zone A : agricole

La zone A a pour objet de préserver les espaces agricoles, tout en permettant une diversification économique des exploitations.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur As, sont autorisés :

- Les exploitations agricoles et forestières
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - o les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Certains des sous-secteurs de la zone A sont des « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL) établis par application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs peuvent être autorisées les constructions et installations autres que celles nécessaires aux activités agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Am : permettant la diversification des activités agricoles. Dans ce secteur sont autorisés en plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A, à condition d'être liés à l'activité agricole :
 - o Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
 - o Les constructions destinées au commerce ;
 - o Les constructions destinées aux bureaux ;
 - o Les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts ;
 - o Les laboratoires de transformation des produits agricoles ;
 - o Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain.

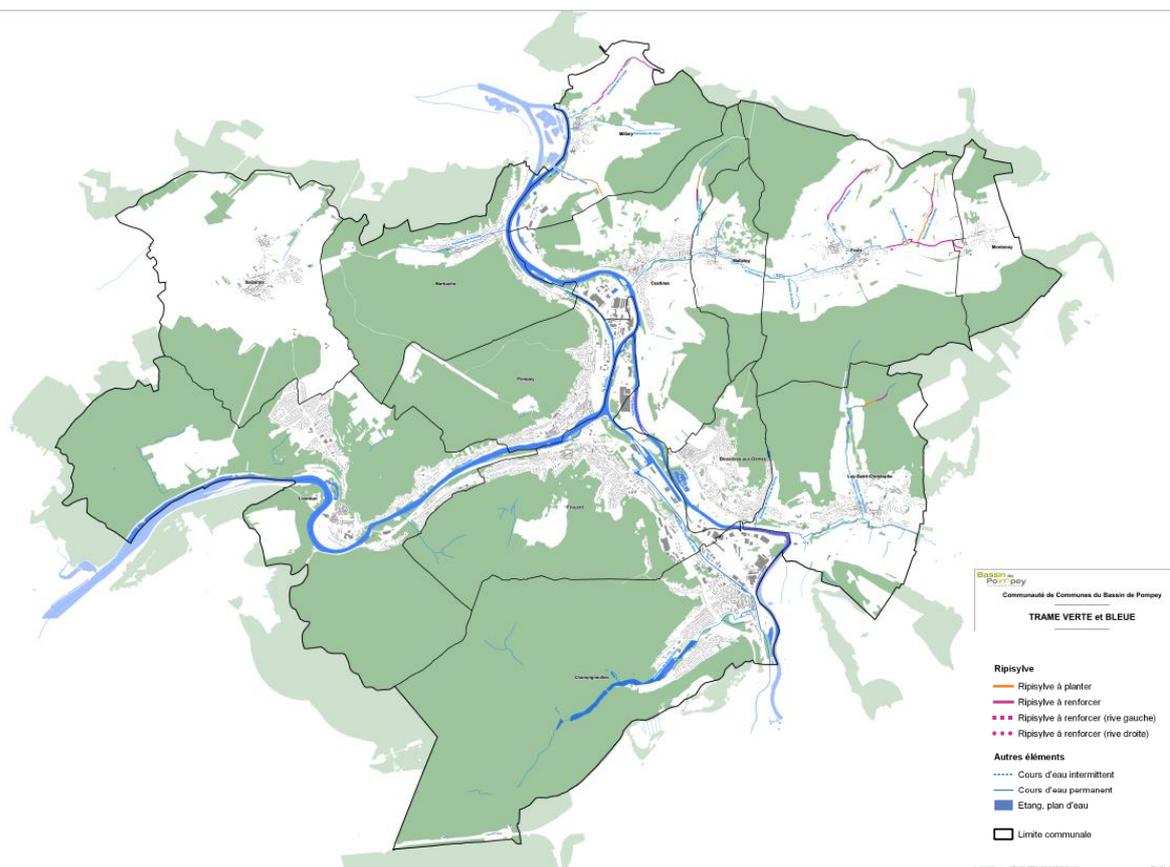
Les activités autorisées dans le secteur Am permettent aux exploitations de diversifier leur activité comme complément à l'activité principale et pour valoriser leur activité de base.
- Ap : correspondant à une pépinière. Dans ce secteur sont autorisés en plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation de la pépinière.
- As : dont le paysage est sauvegardé. Pour cela, dans ce secteur sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol. Le sous-secteur As concerne des espaces agricoles présentant un intérêt paysager spécifique, la zone Natura 2000 située sur le territoire de Lay-

Saint-Christophe et des espaces agricoles situés à proximité immédiate des habitations. Sur ces derniers espaces le classement en As a pour objet de prémunir les habitations des nuisances liées à l'exploitation agricole des terres.

Le règlement applicable en zone A comporte des dispositions spécifiques afin de préserver les ripisylves identifiées comme devant être renforcées dans l'étude TVB. Les ripisylves identifiées comme devant être replantées n'ont pas été reprises car elles constituent une contrainte trop forte pour les propriétaires. Elles restent néanmoins protégées par l'inconstructibilité des berges des cours d'eau. Afin de cibler la mesure sur les espaces les plus porteurs d'enjeux, les dispositions s'appliquent dans une bande de 10 mètres maximum. Ainsi, le règlement applicable en zone A et N dispose :

« Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés. »



Afin de limiter l'exposition des zones U et AU aux produits phytosanitaires utilisés pour l'agriculture, la plantation de haies et alignements d'arbres est préconisée pour constituer une transition entre les zones A d'une part et U, AU d'autre part.

2. Zone N : naturelle

La zone N a pour objet de préserver les espaces naturels. Des secteurs sont prévus en cohérence avec la vocation spécifique de plusieurs sites.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les exploitations agricoles et forestières
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages: les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les occupations et utilisations du sol liées aux énergies renouvelables.

Certains des secteurs de la zone N sont des « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL) établis par application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs peuvent être autorisées les constructions et installations autres que celles nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Na : pour des activités ;
- Ne : pour les équipements ;
- Nh : pour l'habitat existant ; dans ce sous-secteur les dispositions sont adaptées pour Liverdun au regard de la configuration du secteur ;
- Nhm : pour la sédentarisation des gens du voyage ;
- NI : secteur de loisirs ;
- Np : zone naturelle, secteur de projet, destiné à accueillir des constructions sur le long terme ;
- Ns : zone destinée à la création d'un parc de stationnement ;
- Nv : concernant des vergers et jardins.

Le règlement applicable en zone N comporte des dispositions spécifiques afin de préserver les ripisylves identifiées comme devant être renforcées dans l'étude TVB, comme celui de la zone A et pour les mêmes raisons.

En Ne l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%. Toutefois, à Liverdun, le long de la route de Frouard, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% afin de préserver la fonctionnalité d'un corridor écologique perpendiculaire à la Moselle.

Les secteurs et la raison de leur création Ne sont présentés ci-après :

A Bouxières-aux-Dames, le secteur Ne correspond à :

- Deux sites de loisirs avec des équipements en milieu naturel,
- des équipements de traitement des eaux.

A Champigneulles, le secteur Ne correspond à :

- Des sites naturels accueillant des constructions ou installation à usage d'équipement ou situé à leur proximité immédiate et liés à leur vocation.

A Custines, le secteur Ne correspond à :

- Des équipements de loisirs au Sud du village,
- Un site de promenade et des installations le long de la Mauchère.

A Faulx, le secteur Ne correspond à :

- Des équipements de loisirs et des places de stationnement existant dans un espace principalement non bâti au centre du village

A Frouard, le secteur Ne correspond à :

- Des sites de loisirs principalement non bâtis
- La Batterie de l'Eperon
- Des constructions liées à l'exploitation de la voie d'eau

A Lay-Saint-Christophe, le secteur Ne correspond à :

- Des équipements existant dans un environnement principalement non bâti,
- Des équipements à créer à proximité de la salle des fêtes.

A Liverdun, le secteur Ne correspond à :

- Des espaces de loisirs avec installations en milieu naturel, ou des espaces à leur proximité immédiate.

A Malleloy, le secteur Ne correspond à :

- Des équipements sportifs dans un environnement agricole

A Marbache, le secteur Ne correspond à :

- Un site d'équipement.

A Millery, il n'y a pas de secteur Ne.

A Montenois, il n'y a pas de secteur Ne.

A Pompey, le secteur Ne correspond à :

- Le cimetière et des espaces à sa proximité immédiate,
- Un site de loisirs sur le plateau,
- Des équipements sportifs.

A Saizerais, le secteur Ne correspond à :

- Une coulée verte au centre du village.

3. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'application de la règle au terrain

Pour assurer une homogénéité dans l'implantation des constructions et 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.

Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux

Travaux sur une construction existante

Pour ne pas pénaliser les constructions régulièrement édifiées auparavant, 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, pour ne pas nuire à la qualité paysagère des espaces urbanisés, 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.

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.

Pour ne pas pénaliser les constructions régulièrement édifiées auparavant, 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.

Changement de destination

Conformément à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi.

Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Afin de garantir la présence d'une offre commerciale sur le territoire et de polariser cette offre pour la conforter, les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination sur les linéaires identifiés au plan de zonage.

Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

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 ou logements.

Liaisons pour modes de déplacements actifs

Pour favoriser et encourager les modes de déplacements actifs, pour diminuer la consommation énergétique dans une perspective environnementale, des liaisons pour modes actifs à conserver ou à créer figurent aux plans de zonage.

Volumétrie et implantation des constructions

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

Terrains situés à l'angle de deux voies

Pour éviter des formes architecturales particulières liées à la configuration de certains angles difficilement aménageables, 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 pour permettre la réalisation d'un front bâti.

Voies piétonnes

Pour ne pas imposer un retrait de la construction plus important que nécessaire, il pourra être fait application des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les terrains bordant ce type de voies.

Bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers

Le Bassin de Pompey est concerné par plusieurs grands axes routiers. Conformément aux articles L 111-6 à 8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, une bande de constructibilité limitée où s'appliquent les dispositions des articles précités est représentée au plan de zonage de part et d'autre de ces axes.

Ces règles ont été levées pour le secteur des Vergers à Champigneulle. L'étude réalisée en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme est annexée au présent PLU.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments du patrimoine bâti

Bâti remarquable

Afin de mettre en valeur ou de révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de certaines constructions, plusieurs bâtis remarquables ont été identifiés au plan de zonage. Des dispositions spécifiques ont été édictées pour permettre leur préservation. Ainsi, 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.

Toutefois, pour permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques, 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.

La liste du bâti remarquable est inscrite dans le règlement.

Ensemble architectural et paysager remarquable

Afin de mettre en valeur ou de révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de certaines constructions, plusieurs ensembles architecturaux et paysagers remarquables ont été identifiés au plan de zonage. Des dispositions spécifiques ont été édictées pour permettre leur préservation. Ainsi, 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.

La liste des ensembles architecturaux et paysagers remarquables est inscrite dans le règlement.

Mur remarquable

Les murs remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leurs caractéristiques d'origine (matériaux, enduit, pierres apparentes) pour assurer un paysage urbain de qualité.

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

Point de vue remarquable

Pour préserver la qualité du cadre de vie, les constructions nouvelles ne devront pas faire obstacle à la préservation de ces points de vue.

Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Pour une mise en valeur paysagère et écologiques des bords d'eau urbains, dans 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.

Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Pour améliorer la performance énergétique et diminuer la consommation d'énergie, 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.

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

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.

Réservoirs de biodiversité

Pour garantir que les réservoirs de biodiversité tiendront le rôle écologique, environnemental et paysager, des réservoirs de biodiversité sont identifiés au plan de zonage dans lesquels toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve de démontrer que ces constructions ne peuvent 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.

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 pour garantir un cadre de vie et un paysage urbain de qualité.

Le règlement permet toutefois leur évolution. Si une haie ou un bosquet est supprimé, 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.

- 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. Cette disposition permet de garantir un cadre de vie et un paysage urbain de qualité.

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.

- Les secteurs identifiés au plan de zonage comme « verger ou jardin » :

Afin de garantir leur préservation et de maintenir cet usage, les arbres fruitiers doivent être maintenus dans leur durée normale de vie au regard de leur état phytosanitaire.

Si un arbre fruitier est abattu, il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent dans le même espace de verger identifié au plan de zonage.

Parcs et jardins en milieu urbain

Les parcs et jardins en milieux urbains identifiés au plan de zone doivent être préservés car ils constituent des relais de biodiversité. Ainsi, 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.

Espaces boisés classés

Pour garantir leur préservation pour des motifs écologiques, environnementaux et paysagers et conformément aux articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme, des espaces boisés ont été classés au plan de zonage. Il s'agit :

- Des parcelles soumises au régime forestier ;
- A Bouxières-aux-Dames, des espaces boisés localisés dans ou à proximité des espaces urbanisés ;
- A Marbache, d'un espace boisé localisé dans la zone urbaine,
- A Frouard une parcelle faisant l'objet d'un projet d'activités ne fait pas l'objet d'EBC. Elle est classée en N.

Ce classement n'entrave toutefois pas l'exploitation forestière du site.

Zones humides

En raison de leur rôle écologique et de leurs fonctions, les zones humides doivent être prises en compte. Les zones potentiellement humides sont figurées en annexe du PLU. Elles doivent ainsi 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.

Surface en eau remarquable

Pour des raisons paysagères, environnementales et écologiques, les surfaces en eaux remarquables doivent être maintenues dans leur localisation et leurs caractéristiques paysagères.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Plantations nouvelles

Pour garantir un cadre de vie de qualité et pour des motifs environnementaux et paysagers, il sera maintenu ou planté au minimum pour toute nouvelle construction, hors piscine ou annexe :

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

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales, dont la liste figure au règlement, seront privilégiées pour éviter des espèces extrarégionales. Les espèces identifiées comme invasives sur l'Inventaire National du Patrimoine Naturel sont interdites pour ne pas perturber l'écosystème local.

Stationnement

Si une partie du Bassin est bien desservie par les transports en commun, ceux-ci restent insuffisant pour pallier aux besoin en mobilité. Des places de stationnement doivent donc être réalisées lors de la réalisation de nouvelles constructions. Cela également pour les voies publiques ne soient pas encombrées.

Toutefois, aucune place de stationnement n'est imposée lors de toute opération de transformation de locaux dont la surface de plancher est inférieure à 50m². En effet, la transformation de locaux peut être nécessaire pour garder une utilisation de bâtiments et empêcher leur dégradation. Dans ce cas la création de stationnement peut empêcher cette transformation, pour cette raison elle n'est pas imposée dans ce cas. La possibilité de créer les places de stationnement en dehors du terrain est ouverte dans le règlement, toutefois, elle ne peut pas toujours être mobilisée et reste de ce fait insuffisante.

Afin de promouvoir l'utilisation d'énergies alternatives aux énergies fossile, 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 créer sont définies en fonction des zones, des secteurs et de l'affectation des constructions en cohérence avec la desserte par les transports en commun et les besoins induits par les différentes utilisations du sol.

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

Dimensions des places de stationnement

Afin d'assurer de bonnes conditions d'accès aux places de stationnement pour véhicules légers celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,50 mètres minimum.

Mutualisation des places de stationnement à créer

La mutualisation des places de stationnement est permise afin de limiter la consommation d'espace liée au stationnement.

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

Afin de promouvoir l'utilisation du vélo, non polluant et non consommateur d'énergie il est imposé la réalisation de places de stationnement. Afin que l'utilisation de ces stationnements soit optimale, ils devront protéger les vélos du vol et des dégradations et être facilement accessibles.

Desserte par les réseaux

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).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Assainissement

En cohérence avec l'état actuel de gestion des eaux, le règlement permet le raccordement au système d'assainissement collectif ou à un système de gestion autonome, selon le niveau d'équipement du site.

Le règlement impose d'anticiper la séparation des réseaux d'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.

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

Les dispositions énumérées ci-après présentées à titre indicatif seulement, car elles peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

4.1. Règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en complémentarité des dispositions du PLUi, à toutes les occupations et utilisations du sol.

Il s'agit des articles du code de l'urbanisme suivants :

- L 111-1 à L 111-25, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5 et L 111-22 ;
- R 111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique),
- R 111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- R 111-20 (relatif à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
- R 111-21 et R 111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions),
- R 111-23 et R 111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R 111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L 110 1 et L 110-2 du Code de l'environnement),
- R 111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales),
- Les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les sites patrimoniaux remarquables (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP).
- R 111-31 à R 111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes).
- R 111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

4.2. Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publiques figurent dans les annexes du PLUi.

Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles s'imposent aux dispositions du PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et d'une servitude d'utilité publique, les dispositions de ces servitudes d'utilité publique s'appliquent.

4.3. La prévention des risques d'inondation

Dispositions générales :

Le territoire du Bassin de Pompey étant sujet à des risques d'inondation, le principe est de préserver les zones inondables de tout aménagement nouveau, remblai, digue ou construction, de nature à réduire les zones d'expansion des crues et susceptible d'aggraver ainsi les conséquences pour les biens et activités situés à l'aval.

Tout en tenant compte du risque, les projets d'intérêt général de type bande cyclable, voie verte peuvent être réalisés.

Sur les secteurs où un risque d'inondation est connu :

Dans le règlement, les chapeaux de zones concernées par des inondations mentionnent : « Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. »

Le guide méthodologique « Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les SDAGE et les PGRI du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 » expose les normes suivantes, applicables dans les zones inondables :

	Zone non urbanisée		Zone urbanisée	
	Aléa fort	Aléa moyen à faible	Aléa fort	Aléa moyen à faible
Constructions nouvelles	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé sous réserve
Extensions limitées	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve
Reconstruction après sinistre	Autorisé sous réserve si autre cause de sinistre que l'inondation	Autorisé sous réserve si autre cause de sinistre que l'inondation	Autorisé sous réserve si autre cause de sinistre que l'inondation	Autorisé sous réserve
Renouvellement urbain	Sans objet	Sans objet	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve
Projet ou zone d'intérêt stratégique	Non autorisé	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve (centre urbain)	Autorisé sous réserve
Nouveaux établissements sensibles	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
ICPE (potentiellement à risques ou polluantes)	Préférentiellement non autorisé	Préférentiellement non autorisé	Préférentiellement non autorisé	Préférentiellement non autorisé
Équipement à caractère technique	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve
Constructions liées à la voie d'eau	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve
Infrastructure transport	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve	Autorisé sous réserve

Pour certains secteurs, des dispositions spécifiques s'appliquent. Elles sont présentées ci-après.

Enfin, des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

PPRI, PSS approuvés :

Toutes les communes de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey riveraines de la Moselle sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques Inondations. Sur les communes riveraines de la Meurthe, il existe une étude réalisée par Sogreah en avril 2006, plus récente que le PSS de septembre 1956 qui a cependant valeur de PPR.

Les dispositions applicables sur les zones concernées par un PPRI se retrouvent dans le Règlement du plan. Celles applicables sur les zones concernées par un PSS sont mentionnées dans le Décret n°56-909 du 10 septembre 1956 portant approbation des PSS des vallées des rivières la Meurthe et la Moselle dans les départements de Meurthe-et-Moselle et de la Moselle.

Zones inondées définies par un atlas

Dans les secteurs concernés, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Zone A, N :
 - o Aucun aménagement nouveau n'est autorisé, sauf dans les zones d'aléa faible et moyen pour les projets d'intérêt stratégique qui ne peuvent être réalisés ailleurs.

Tout en tenant compte du risque, les projets d'intérêt général de type bande cyclable, voie verte peuvent être réalisés.

- Zones U :
 - o En zone d'aléa faible à moyen, il est possible de construire avec les prescriptions d'usage (cote de plancher, mise à l'abri des équipements sensibles, etc.). Cependant la construction des établissements sensibles, des hôtelleries de plein air, des aires d'accueil des gens du voyage est interdite ;
 - o En zone d'aléa fort et très fort, aucun aménagement nouveau n'est autorisé à l'exception des projets d'intérêt stratégique et des opérations de renouvellement urbain dans les dents creuses où de nouvelles constructions peuvent être autorisées sous conditions et à l'exception des zones d'activité et d'habitation existantes dans lesquelles les extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions.

- Définitions :

Un projet d'intérêt stratégique est un projet qui présente un intérêt général prouvé au regard du risque inondation, et pour lequel aucune implantation n'a été trouvée suite à une étude d'implantation alternative, comprenant a minima le chiffrage d'implantation du projet hors zone inondable. La comparaison entre les bénéfices économiques, sociétaux ou environnementaux attendus du projet et les coûts et dommages directs et indirects induits par le risque inondation pourra permettre d'apprécier l'intérêt général du projet.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, les établissements dits sensibles sont ceux recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable, ou difficile à évacuer, ou

pouvant accroître considérablement le coût des dommages en cas d'inondation. Ils comprennent notamment (liste non exhaustive) : les établissements de santé, les établissements psychiatriques, les établissements médico-sociaux, les maisons pour seniors, les prisons, les sites industriels concernés par l'application de la directive dite « SEVESO 3 », les centres de secours, les bâtiments utiles à la gestion de crise. Peuvent être exclus de cette définition les établissements assurant un service de proximité, autres que ceux listés précédemment.

Les dents creuses sont des parcelles ou espaces non construits, d'une superficie réduite, entourées de terrains bâtis, et situées en front de rue.

Autres risques connus

De plus, des risques connus à Custines et Millery sont cartographiés au plan des périmètres portés à titre d'information.

Lors des constructions et aménagement ce risque devra être pris en compte.

4.4. La prévention du risque minier

Le Bassin de Pompey est concerné par des aléas miniers.

Dans le règlement, les chapeaux de zones concernées par les aléas miniers mentionnent : “Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions”.

Bassin ferrifère sud lorrain

D'après la note sur la constructibilité dans le bassin ferrifère de Nancy du 3 mai 2012 :

- dans les zones non urbanisées où la possibilité de construire moyennant le respect des conditions n'est envisageable qu'à titre dérogatoire, il convient en effet de privilégier tout développement urbain en dehors des zones d'aléas. Le développement de l'urbanisation dans les secteurs affectés par de l'aléa minier mouvements résiduels pourra toutefois être autorisés sous réserve de faire l'objet de choix motivé par la collectivité démontrant l'impossibilité de développement en dehors des zones d'aléas.
- dans les zones déjà urbanisées, les zones de mouvements résiduels, fontis faibles et affaissements progressifs faibles et moyens sont constructibles sous conditions et moyennant le respect des règles constructibles définies par les études menées dans la bassin ferrifère nord lorrain par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour le compte des services de l'État.

Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

Aucune commune du Bassin de Pompey n'est concernée par un PPRM.

4.5. Les mouvements de terrain

Glissements de terrain

Dans le règlement, les chapeaux de zones concernées par les aléas glissements de terrain mentionnent : “Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions”.

Etudes d'aléas

- Zone A, N : les secteurs soumis à un aléa sont en principe inconstructibles.
- Zone U, AU : les secteurs d'aléa faible voire moyen, pourront être rendus constructibles sous conditions.

Les dispositions définies dans les arrêtés préfectoraux s'appliquent.

Plan(s) de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)

Les communes suivantes sont concernées par un PPRMT :

- Frouard,
- Liverdun,
- Marbache,
- Pompey.

Les dispositions définies par les PPRMT s'appliquent et sont mentionnées dans le Règlement du plan.

Chute de blocs

Dans le règlement, les chapeaux de zones concernées par les aléas chute de masses rocheuses mentionnent : “Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.”

Lors des constructions et aménagement ce risque devra être pris en compte.

Cavités

Dans le règlement, le chapeau de zone concernée ou impactée par la cavité mentionne : “Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions”.

L'aléa lié à une cavité est représenté par un cercle centré sur celle-ci, de rayon égal à une zone d'influence forfaitaire de 50 m augmentée de la précision de positionnement donnée dans la fiche synthétique.

Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour de ces cavités. Toute urbanisation éventuelle à proximité de

ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.

Ce principe ne concerne pas les cavités localisées avec une précision de 5 000 m.

Risque lié au retrait et gonflement des argiles

Le BRGM a publié actualisant la connaissance de ce risque. Elle devra être prise en compte à partir de 2020 et figure en annexe du présent PLU. La plaine et le vallon où se situe les communes de Faulx, Malleloy, Montenois et Lay-St-Christophe actuellement en aléa moyen à faible, seront à priori davantage susceptibles d'être exposées au retrait gonflement des argiles.

Recommandation

Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques préalables à des constructions sur les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 5%, sur des secteurs reposant sur des couches géologiques propices aux glissements de terrain telles que les marnes du Toarcien, les argiles du Callovien, les argiles rouges et grès du Rhétien, etc.

4.6. Le risque technologique

Canalisations de transport de matières dangereuses

Dans le règlement, le chapeau de zone concernée par ces canalisations mentionne : "Cette zone est concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions".

Dans les secteurs concernés les dispositions suivantes s'appliquent :

- Zone d'Effets Létaux Significatifs (ELS) : la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite ;
- Zone des Premiers Effets Létaux (PEL) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est interdite.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

Dans le règlement, le chapeau de zone concernée par une telle ICPE mentionne : "Cette zone est concernée par la présence et les zones d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions".

Lors des constructions et aménagement ce risque devra être pris en compte.

Sites et sols pollués

Dans le règlement, le chapeau de zone concernée par un site pollué mentionne : “Cette zone est concernée par la présence d’un site ou sol pollué, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions”.

En principe, les établissements accueillant des populations sensibles : implantation ou extension de crèches, école maternelle ou élémentaire, établissement hébergeant des enfants handicapés et relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leurs sont attenants, collège, lycée ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d’âge sont à exclure des secteurs concernés par ce risque.

4.7. Les distances d’éloignement entre les bâtiments d’élevage ou leurs annexes, les immeubles et les locaux occupés par les tiers

Les distances d’éloignement entre les bâtiments d’élevage ou leurs annexes, les immeubles et les locaux occupés par les tiers varient selon les caractéristiques de ces bâtiments.

Le tableau suivant, sans être exhaustif, donne les principales distances d’éloignement selon que les bâtiments relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou des ICPE (annexe n° 2).

REGLES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS D'ELEVAGE ET ANNEXES				
Type d'élevage	Nombre d'animaux	Réglementation applicable	Distances minimales	
			bâtiments occupés par des tiers	puits, sources, forages, berges
Vaches laitières	1 à 49	RSD	50 m	35 m
	≥ 50	ICPE	100 m (ou 50 m si élevage sur litière accumulée)	35 m
Vaches allaitantes	1 à 99	RSD	50 m	35 m
	> 99	ICPE	100 m (ou 50 m si élevage sur litière accumulée)	35 m
Veaux de boucherie Bovins engraissement (+ 24 h)	1 à 49	RSD	50 m	35 m
	≥ 50	ICPE	100 m (ou 50 m si élevage sur litière accumulée)	35 m
Transit et vente bovins (- 24 h)	1 à 49	RSD	50 m	35 m
	≥ 50	ICPE	100 m (ou 50 m si élevage sur litière accumulée)	35 m
Porcins	1 à 49 AE	RSD	50 m (ou 100 m si porcs sur litière)	35 m
	≥ 50 AE	ICPE	100 m (ou 50 m si élevage plein air)	35 m
Lapins (de + de 30 jours)	1 à 49	RSD	0 m	35 m
	50 à 499	RSD	25 m	35 m
	500 à 2999	RSD	50 m	35 m
	≥ 3000	ICPE	100 m	35 m
Volailles, gibiers à plumes (de + de 30 jours)	1 à 49	RSD	0 m	35 m
	50 à 499	RSD	25 m	35 m
	500 à 4999 AE	RSD	50 m	35 m
	≥ 5000 AE	ICPE	100 m	35 m
Ovins caprins adultes	> 1	RSD	50 m	35 m
Chiens (de + de 4 mois)	1 à 9	RSD	50 m	35 m
	≥ 10	ICPE	100 m	35 m
Carnassiers à fourrure (visons...)	1 à 99	RSD	50 m	35 m
	≥ 100	ICPE	100 m	35 m

AE : animal équivalence

REGLES D'IMPLANTATION LIEES A D'AUTRES ACTIVITES AGRICOLES SOUMISES AU RSD				
Identification	Distances minimales			
	Bâtiments occupés par des tiers	Puits, sources	Cours d'eau	Routes
Stockage de fumiers et autres déjections solides	50 m	35 m*	35 m	-
Stockage des purins, lièdes, jus d'ensilage et eaux de lavage des logements d'animaux et de leurs annexes	50 m (25 m si uniquement jus d'ensilage)	35 m*	35 m	-
Compost et saumures (supérieur à 5 m ³)	200 m	35 m*	35 m	5 m
Epandage (sauf résidus verts et jus d'ensilage)	100 m (peut être inférieure dans certaines conditions (article 169 du RSD))	35 m*	35 m	-
Silo destiné à la conservation par voie humide des aliments pour animaux	25 m	35 m*	35 m	5 m

*100 mètres en l'absence d'avis d'un hydrogéologue agréé

Liste des bâtiments d'élevage

- A Millery :
 - EARL du Chapitre
 - EARL Sainte-Barbe
 - GAEC de Difontaine
 - GAEC Saint-Priest

- A Lay-Saint-Christophe :
 - Ferme (parcelle AK 338)
- A Faulx :
 - SCI de la Quarrée,
 - EARL de la Rumont,
 - Exploitation (parcelle ZK13),
 - SCEA de Saint-Epvre,
 - SCEA de la Pulcherie.
- A Custines :
 - Ferme (parcelle AN 047)
 - Ferme (parcelles AC 109, B 211 et 212)
 - GAEC (parcelles AR 45, 46, 47, 48, 49, 84, 85, 108 et 109)
- A Saizerais :
 - Élevage de volailles, rue des Tourterelles (parcelle ZB 43)
 - GAEC de la Blanche Côte, rue du Ruisseau (parcelle AE 266)
 - Écurie La Neyette, route de Liverdun (parcelle ZK 17)
 - Écuries Henry, rue des Pinsons (parcelle AA 195)
 - Écurie, rue des Tourterelles (parcelle ZB 43)

Règle de réciprocité issue de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime :
 « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

4.8. Eau potable

Plusieurs zones sont concernées par un périmètre de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine.

Ces périmètres distinguent :

- Un périmètre de protection immédiate de quelques centaines de m² où toutes les activités autres que celles nécessaires à l'exploitation des installations de production d'eau sont interdites ;
- Un périmètre de protection rapprochée généralement d'une surface de quelques dizaines d'hectares où peuvent être interdites ou réglementées certaines activités et constructions ;
- Un périmètre de protection éloignée (facultatif) dans lequel peuvent être réglementées certaines activités ou constructions. Généralement les prescriptions tiennent le plus fréquemment en une demande d'application stricte de la réglementation générale, il caractérise une zone de vigilance.

4.9. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les infrastructures de transports terrestres (routes et voies ferrées) sont recensées et classées en fonction de leur niveau sonore.

Lorsqu'une construction est prévue dans un secteur affecté par le bruit, le constructeur doit respecter un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

4.10. 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 11-6 à 8 et L 111-10 du codes de l'urbanisme s'appliquent.

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

L'alternative mentionnée à l'article L 111-8 est mobilisée pour plusieurs secteurs

4.11. Infrastructures électriques

Le Bassin de Pompey est traversé par des infrastructures électriques.

En dérogation, le cas échéant, aux dispositions applicables dans les zones concernées :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité haute tension B (tension > 50 kV) ;
- Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.12. Réseau aéronautique

Le Bassin de Pompey est concerné par des servitudes d'utilité publique liées à des aérodromes civils ou militaires.

Dans les zones concernées la hauteur des constructions est limitée conformément aux cotes NGF déterminées par la servitude.

4.13. Arrêtés de catastrophe naturelle

Le territoire du Bassin de Pompey a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle.

4.14. Autres législations ou réglementations

Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations ou réglementations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements ;
- les Droits de Préemption ;
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique ;
- la protection du patrimoine archéologique,
- les règles relatives à la sécurité et la salubrité publiques,
- Clôtures, ravalements et démolitions :
 - L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable (article R 421-12 du code de l'urbanisme) ;
 - Le ravalement de façades peut être soumis à déclaration préalable (article R 421-17-1 du code de l'urbanisme) ;
 - Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (article R 421-27 du code de l'urbanisme) ;
 - La liste des communes concernées par les trois dispositions ci-dessus est annexée au PLUi.

G. Dispositions favorisant la densification des espaces urbanisés ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Dans l'objectif de limiter la consommation d'espaces, les dispositions du PLU permettent que 68% du potentiel de logements constructibles évalué puisse se faire dans les espaces urbanisés, en densification ou en renouvellement.

Les zones UCd sont créées à proximité des gares de Champigneulle, Frouard, Pompey et Liverdun. Elles permettent une densification de ces espaces avec la possibilité de construire en deuxième position par rapport à la route, sauf à Pompey.

En zone urbaine, l'emprise au sol maximale des constructions n'est réglementée que dans les secteurs UH1, UH3 et UAa afin de ne pas poser de frein à la densité autre que ceux nécessaires à l'ensoleillement des constructions et à la préservation du cadre de vie (implantation des constructions par rapport aux limites de propriété et par rapport aux autres constructions). Le coefficient de biotope permet de maintenir une imperméabilisation minimale des sols sur une partie relativement réduite des terrains (25% de la superficie du terrain dans les zones UH et UA et 10% en zone UC compte tenu de la densité actuelle en UCa et visée en UCd).

H. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Consommation foncière

Indicateur	Variable	Unité	Fréquence d'actualisation	Source
Viser une production globale d'environ 4700 logements à l'horizon 2038	Nombre de logements construits	Nombre de logements autorisés	Annuel	Sit@del 2
Réhabiliter le parc de logements anciens publics et privés	Taux de vacance des logements et évolution	Nombre de logements vacants	Annuel	INSEE CCBP
	Taux d'occupation des logements et évolution	Nombre de personnes par ménage	Recensement INSEE	INSEE
	Nombre de logements réhabilités	Nombre de logements réhabilités / nouveaux logements	Annuel	PLH / PLUiH Communes OPAH, ANAH, CCBP Communes
Organiser et adapter le développement urbain en ménageant la consommation foncière	Densité moyenne des nouvelles opérations	Nombre de logements par hectares	Annuel	Permis de construire (CCBP, communes)
	Evolution de la tâche urbaine	Nombre d'Ha consommé	Annuel	DDT CCBP
	Prioriser l'urbanisation en dent creuse	Nombre d'hectares en urbanisation en dent creuse définis au sein du CCBP PLUi HD	Tous les 3 ans	PLUi HD CCBP
Affirmer la vocation économique et industrielle du territoire	Surfaces requalifiées dans les zones d'activité existantes	M ² en requalification	Annuel	CCBP
	Niveau de remplissage des zones	% de remplissage	Annuel	CCBP

Favoriser le développement de l'ensemble des espaces agricoles	Evolution de la Surface Agricole Utile	Nombre d'ha de surface agricole	Annuel	Recensement agricole Chambre de l'agriculture
	Evolution de la consommation des terres agricoles	Nombre d'hectares consommés	Annuel	Base déclarative PAC – Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRAF)

Milieu naturel

Indicateurs	Variable	Unité	Fréquence d'actualisation	Source
Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue	- Superficie des espaces classés en zone N ou en zone A compris au sein des réservoirs de biodiversité du territoire :	Hectares	Annuel	CCBP
	Linéaire de haies et ripisylves	Mètres		CCBP

Ressource en eau

Indicateurs	Variable	Unité	Fréquence d'actualisation	Source
Préserver qualitativement et quantitativement la ressource en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - Volumes d'eau prélevés par ressource (superficielle, souterraine) par rapport à la ressource disponible - Volumes de perte : à partir de 2019, estimation des pertes sur le réseau soit le volume prélevé moins le volume facturé. 	m ³ pourcentage	annuelle	<ul style="list-style-type: none"> - CCBP appuyée par les communes - Agence de l'Eau - Syndicats de gestion des contrats de rivière
Améliorer la qualité des eaux souterraines	- Suivi des résultats des mesures quantitatives et qualitatives sur les ressources en eau souterraines du territoire	diverse	annuelle	<ul style="list-style-type: none"> - Agence de l'Eau - Points de surveillance du réseau départemental du Conseil Général
Réduire les pressions sur le milieu aquatique en maîtrisant mieux les rejets	- Taux de conformité des systèmes d'assainissement collectif vis-à-vis des performances épuratoires	Pourcentage	annuelle	- CCBP
Préserver le cycle naturel de l'eau par une gestion des eaux pluviales adaptée, visant à limiter l'imperméabilisation des sols	- Evolution de la tache urbaine	hectare	annuelle	- CCBP
Assurer la protection des cours d'eau sur le territoire	- Suivi de la qualité biologique, physico-chimique	qualitatif	annuelle	<ul style="list-style-type: none"> - Agence de l'Eau - Syndicats de gestion des contrats de rivière

	et bactériologique du milieu récepteur			- Points de surveillance du réseau départemental du Conseil Général
Préserver les zones humides	- Superficie de zones humides recensées - Superficie de zones humides disparues	hectares	annuelle	- CCBP

Paysage et patrimoine

Indicateur	Variable	Unité	Fré- quence d'actuali- sation	Source
Mettre en œuvre une stratégie touristique	Capacité d'accueil touristique	Nombre d'établissements touristiques et de lits	Annuel	Office du Tourisme
	Aménager des équipements de loisir de qualité	Nombre d'aménagement réalisés et type d'équipements de loisirs construits	Annuel	CCBP
Protection du patrimoine	Suivi des éléments protégés au titre du L151-19	Nombre d'éléments / qualité des aménagements	Annuelle	CCBP

Risques et nuisances

Indicateurs	Variable	unités	Fréquence d'actualisation	Source
Maitriser l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation sur le territoire et en aval	- Evolution de la tache urbaine	hectares	annuel	- CCBP
Réduire l'exposition de la population aux risques industriels	- Suivi du nombre et de la localisation des Installations Classées (ICPE) soumises à autorisation - Suivi du développement de l'urbanisation à proximité des	Nombre hectare	annuel	- CCBP - DDT - Préfecture

	voies de transport de matières dangereuses (Photo-interprétation)			
Limiter les nuisances sonores, les pollutions atmosphériques, notamment les émissions de gaz à effet de serre, et les risques industriels	- Taux d'émission de gaz à effet de serre par secteur (usage)	TCO ₂ eq	annuel	- Préfecture / DDT de l'Ain
	- Evolution du trafic routier sur les axes principaux	Nombre Véhicules Légers (VL) et Poids Lourds (PL)	annuel	- Conseil Général
	- Evolution de la fréquentation des transports en commun (car, TER)	Nombre de voyages / ligne / an	annuel	- SNCF, - Région Grand Est - Conseil Général
	- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique	Nombre de logements rénovés	annuel	- CCBP - Communes
	Evolution du linéaire de voies douces (pistes cyclables, véloroute, voies vertes) sur le territoire (en km)	Mètres linéaires	annuel	- Conseil Général - CCBP - Communes
Limiter les nuisances sonores, les pollutions atmosphériques, notamment les émissions de gaz à effet de serre, et les risques industriels	Nombre de parcs relais et d'aires de covoiturage créés	Nombre	annuel	- CCBP - Communes