



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
du Bassin de Pompey



Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone UC

5.1.2.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	5
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>6</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>8</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	8
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ ..	10
2.1.3.1. SECTEUR UCA.....	10
2.1.3.2. SECTEUR UCd.....	10
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
2.1.5.1. SECTEUR UCA.....	10
2.1.5.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :	10
2.1.5.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS :	11
2.1.5.2. SECTEUR UCd.....	11
2.1.5.2.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :	11
2.1.5.2.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS :	11
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	11
2.1.6.1. SECTEUR UCA.....	11
2.1.6.2. SECTEUR UCd.....	11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	13
2.2.1.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE	13
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS	13
2.2.2. COULEURS.....	13
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE	13
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS.....	13
2.2.3. FAÇADES.....	14
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES.....	14
2.2.3.2. ARBRE SUR LA VOIE PUBLIQUE	14
2.2.3.3. TRAVAUX DE RESTAURATION	14
2.2.3.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	14
2.2.3.5. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	14
2.2.4. OUVERTURES	15
2.2.5. TOITURES.....	15

2.2.5.1.	GARDE-CORPS ET ACROTÈRES	15
2.2.5.2.	EDICULES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	15
2.2.5.3.	MATÉRIAUX	16
2.2.5.4.	A LAY-SAINT-CHRISTOPHE :	16
2.2.6.	CLOTURES	16
2.2.6.1.	LES CLOTURES IMPLANTÉES À L'ALIGNEMENT	17
2.2.6.2.	LES CLOTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES	17
2.2.7.	ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI	17
2.2.7.1.	BÂTI REMARQUABLE.....	17
2.2.7.2.	ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE	18
2.2.7.3.	MUR REMARQUABLE	18
2.2.8.	POINT DE VUE REMARQUABLE	18
2.2.9.	BORD À EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	18
2.2.10.	ÉLÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	18
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	19
2.3.1.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	19
2.3.1.1.	LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIÈRES PROTÉGÉES	19
2.3.1.2.	RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	19
2.3.1.3.	RIPISYLVE	19
2.3.1.4.	PLANTATIONS	19
2.3.1.5.	PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN	19
2.3.1.6.	ESPACES BOISÉS CLASSÉS	19
2.3.1.7.	ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES	20
2.3.2.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	20
2.3.2.1.	DEFINITIONS	20
2.3.2.2.	COEFFICIENT DE BIOTOPE	20
2.3.2.3.	PLANTATIONS NOUVELLES.....	20
2.4.	STATIONNEMENT	21
2.4.1.1.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS	21
2.4.1.1.1.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT	21
2.4.1.1.2.	IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	21
2.4.1.1.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	21
2.4.1.1.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	21
2.4.1.1.5.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	22
2.4.1.1.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	22
2.4.1.1.7.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CRÉER.....	22
2.4.1.2.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS	22
2.4.1.2.1.	MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	22
2.4.1.2.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	22
2.4.1.2.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	22
2.4.1.2.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITÉS OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	23
3.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	24

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	24
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	24
3.1.2. ACCES	24
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
3.2.1. EAU POTABLE	25
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	25
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	25
3.3. ASSAINISSEMENT	25
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	25
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	25
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	25

Dispositions applicables à la zone UC

Cette zone correspond à la zone Urbaine Centrale. Elle comprend le secteur Urbain de Centre Ancien (UCa) et le secteur Urbain dans la fonction de Centralité est à Développer (UCd).

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

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRMT en annexe du présent dossier.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - o D'exploitation agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après ;
 - o D'exploitation forestière ;
 - o D'industrie ;
 - o D'entrepôt ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction ;
 - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
 - o Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- **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 :
 - o L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole et de leurs annexes existantes à la date d'approbation du PLUi ;
 - o Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;

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

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;

- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter aux dispositions générales.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

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

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

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

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

- En dehors des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les opérations de plus de 20 logements comprendront minimum 50% de logements conventionnés.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Emplacement réservé

Se reporter aux dispositions générales.

1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Se reporter aux dispositions générales.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

2.1.1.1. Secteur UCa :

La façade des constructions s'implante :

- 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 s'implante sur ou en retrait de cette ligne d'implantation.

2.1.1.2. Secteur UCd :

La façade des constructions 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 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.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Secteur UCa :

2.1.2.1.1. Implantation des constructions principales :

- Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : 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
- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - En retrait de toutes les limites séparatives
 - Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :
 - Minimum 3 mètres

2.1.2.1.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

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

2.1.2.2. Secteur UCd :

2.1.2.2.1. Implantation des constructions principales :

- Dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - Pour les unités foncières dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : 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
- Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement, soit :
 - en limite séparative
 - en retrait de toutes les limites séparatives
- Distance imposée en cas de retrait entre la construction et la limite séparative :
 - 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

2.1.2.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

A l'exception des piscines, les constructions annexes et abris s'implantent :

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

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

2.1.3.1. Secteur UCa

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.3.2. Secteur UCd

2.1.3.2.1. Implantation des constructions principales :

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.

2.1.3.2.2. Implantation des constructions annexes et abris :

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 3 m des limites séparatives.

Pour les autres annexes, il n'est pas fixé de règle.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Secteur UCa

2.1.5.1.1. Constructions principales :

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.

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- à Champigneulle : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Frouard : 14 mètres de hauteur totale ;
- à Faulx et Montenoy : 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.
- à Liverdun la hauteur de façade se place :
 - soit à l'existant
 - soit au même niveau que la hauteur de façade d'une construction adjacente
 - soit entre les deux niveaux de hauteur des façades voisines de part et d'autre

2.1.5.1.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5.2. Secteur UCd

2.1.5.2.1. Constructions principales :

La hauteur des constructions, est inférieure à :

- à Champigneulle : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Frouard et Pompey : 15 mètres de hauteur totale ;
- à Liverdun : la hauteur de façade se place :
 - 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.

2.1.5.2.2. Constructions annexes et abris :

Les annexes et abris ne doivent pas présenter une hauteur de façade supérieure à 3 mètres.

2.1.5.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

2.1.6.1. Secteur UCa

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.1.6.2. Secteur UCd

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.

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

2.2.1. Matériaux

2.2.1.1. Construction principale

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

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

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

Dans le secteur UCd uniquement : Les constructions de type maison-conteneurs sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2.2.1.2. Constructions annexes et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.

Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale

2.2.2. Couleurs

2.2.2.1. Construction principale

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

2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des abris devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.
Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

2.2.3. Façades

2.2.3.1. Composition des façades

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. Les façades doivent toutefois s'inscrire dans une certaine diversité afin d'éviter une trop grande monotonie, en particulier depuis les voies et emprises publiques et privées.

2.2.3.2. Arbre sur la voie publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès.

2.2.3.3. Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

2.2.3.4. Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

2.2.3.5. Devantures commerciales des constructions nouvelles

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain. Elles doivent respecter les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à

recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils s'intègrent à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

2.2.4. Ouvertures

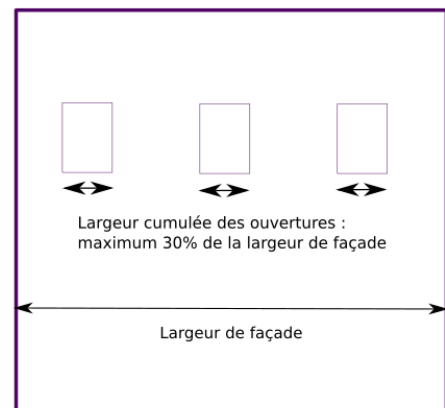
Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.

Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

Ouvertures dans les façades sur rue repérées au plan de zonage:

Les ouvertures d'une façade doivent avoir une surface cumulée maximale de 30% de la surface de ladite façade. Dans le cas où il existe un commerce ou un service en rez-de-chaussée de la construction, cette règle ne s'applique qu'à partir du 1er étage, en utilisant comme référence la surface de la portion de façade comprise entre le plancher du 1er étage et le toit.

Les fenêtres autres que celles situées en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou des commerces doivent être au moins une fois et demie plus haute que large.



2.2.5. Toitures

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

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

2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

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

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

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

2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

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

2.2.5.3. Matériaux

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

2.2.5.4. A Lay-Saint-Christophe :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant,

- Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront à deux pans et auront le faitage le plus possible parallèle à l'axe de la voie.
- Les toitures à un pan et toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions et annexes
- Les toitures à trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'angle, ou adossés ou associés sur cour
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits
- L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans une fourchette comprise entre 25° et 30° par rapport au plan horizontal.
- Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante
- L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une verrière ou une véranda.
- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, serres et piscines.
- Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.

Pour le secteur Uca :

Les matériaux de toiture utilisés doivent avoir une tonalité rappelant celle de la terre cuite.

2.2.6. Clôtures

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont interdits.

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

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

2.2.6.1. Les clôtures implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

Dans les secteurs où des murs sont référencés sur le plan de zonage, l'édification de murs en pierre sèche d'une hauteur de 1,80 m est autorisée.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

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

2.2.6.2. Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres.

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

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

2.2.7. Éléments du patrimoine bâti

2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

2.2.8. Point de vue remarquable

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions générales.

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

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

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

2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.3. Ripisylve

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

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

2.3.1.4. Plantations

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

Se référer aux dispositions générales.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

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

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.6. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

2.3.2.2. Coefficient de biotope

Une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain est aménagée en pleine terre ou son équivalent.

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

2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

2.4. Stationnement

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

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

2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
 - o Dans les communes disposant d'une gare ou halte ferroviaire (Champigneulles, Frouard, Liverdun, Marbache et Pompey) : 1 place de stationnement par logement ;
 - o Dans les communes ne disposant ni d'une gare ni d'une halte ferroviaire : 1 place de stationnement par logement.

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

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

2.4.1.1.3.1 Dans le secteur UCa à Liverdun : 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.

2.4.1.1.4. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros :

- 1 place pour 50 m² de la surface de vente ou de service,
 - En l'absence de surface de vente ou de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique, situé hors disque de valorisation des axes de transports (DIVAT) :
 - 1 place pour trois chambres
 - Cinéma :
 - 1 place pour trois places de spectateur

2.4.1.1.5. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

2.4.1.1.6. Dispositions applicables pour les bureaux

- Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
 - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 50m² de SdP
- En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire :
 - Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 30m² de SdP

2.4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement à créer

Se référer aux dispositions générales.

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

2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Se référer aux dispositions générales.

2.4.1.2.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Une superficie minimale de 3 m² et à partir de 2 logements :

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

2.4.1.2.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

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

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

Il est créé :

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Voies de desserte

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

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

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

Dimension minimale des voies :

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

3.1.2. Accès

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

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

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

3.2.2. Réseaux de chaleur

Se référer aux dispositions générales.

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

3.3. Assainissement

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

Se référer aux dispositions générales.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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