

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 – Règlement d'urbanisme

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°2020- du 15/06/2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PRÉAMBULE.....	5
TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	9
CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
CHAPITRE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS	12
CHAPITRE 4 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	15
CHAPITRE 5 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	18
CHAPITRE 6 : DÉFINITIONS (LEXIQUE)	23
CHAPITRE 7 : LÉGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE	32
TITRE 2 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	35
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	49
ZONE UA : CENTRES ANCIENS DES COMMUNES RURALES.....	50
ZONE UAb : CENTRE VILLE DE BACCARAT	61
ZONE UAI : CENTRE VILLE DE LUNÉVILLE	70
ZONE UBa : FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET DE BACCARAT	79
ZONE Ubb : EXTENSION DES FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET BACCARAT	87
ZONE UC : HABITAT COLLECTIF	95
ZONE UD : EXTENSIONS PAVILLONNAIRES.....	102
ZONE UE : ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC ET COLLECTIF	110
ZONE UR : ESPACE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	116
ZONE UXa : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TOUS TYPES D'ACTIVITÉS.....	122
ZONE UXb : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	128
ZONE UXc : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TERTIAIRES ET ARTISANALES	134
ZONE UXd : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – EXTRACTIVES.....	140
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	146
ZONE 1AU : ZONE À URBANISER OUVERTE	147
ZONE 1AUx : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (HORS COMMERCE).....	153
ZONE 1AUxc : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DONT COMMERCE).....	159
ZONE 2AU : ZONE À URBANISER FERMÉE.....	165
ZONE 2AUx : ZONE À URBANISER FERMÉE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	170
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	174
ZONE A : ZONES AGRICOLES	175
TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	184
ZONE N : ZONE NATURELLE	185
ZONE Nae : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES.....	196
ZONE Nca : ZONE NATURELLE – CARRIÈRES	202

ZONE Ng : ZONE NATURELLE - GRAVIÈRES	208
ZONE Nx : ZONE NATURELLE – ANNEXES DES ACTIVITÉS EXTRACTIVES	215
ZONE Ne : ZONE NATURELLE - ÉQUIPEMENT	221
ZONE Nj : ZONE NATURELLE - JARDINS	228
ZONE Nv : ZONE NATURELLE - VERGERS.....	235
ZONE Ni : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS DE LOISIRS	242

PRÉAMBULE

NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 met en place une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le décret modernise la rédaction du règlement pour permettre de mieux s'adapter aux enjeux actuels de planification et d'aménagement.

La modernisation simplifie l'écriture du règlement, ce qui permet aux utilisateurs de mieux se l'approprier grâce à une division par thèmes.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PARTIE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – ARTICLE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

5.2 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLÔTURES

5.3 – CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1 - LES ACCÈS

8.2 - VOIRIE

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 - EAU POTABLE

9.2 - EAUX USÉES

9.3 - EAUX PLUVIALES

9.4 – RÉSEAUX SECS

9.5 - COLLECTE DES DÉCHETS

9.6 - INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre la nouvelle réglementation du Code de l'urbanisme suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, opérant sa mise en conformité avec la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La Communauté de Communes des Territoires de Lunéville à Baccarat a délibéré en ce sens le 16 octobre 2018.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et R151-24 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que les documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles et forestière (N) et agricoles (A).

La définition de chaque type de zone figure de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLUi-H. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux centres anciens des communes urbaines (**UA** pour Lunéville, **UA** pour Baccarat) et rurales (**UA** pour les autres communes).
- **La zone UB** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines de type faubourg (**UBa**) et leurs extensions (**UBb**) autour des centres anciens de Lunéville et Baccarat.
- **La zone UC** : zone urbaine recouvrant des quartiers d'habitat collectif.
- **La zone UD** : zone urbaine occupée par des extensions pavillonnaires peu denses.
- **La zone UE** : zone urbaine recouvrant les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés.
- **La zone UR** : zone urbaine correspondant à l'ancien site Traylor, situé sur les communes de Lunéville et de Moncel-lès-Lunéville et faisant l'objet d'une volonté de renouvellement urbain. Elle comprend deux sous-secteurs :
 - **UR1**, correspondant à la partie nord-ouest du site, à vocation résidentielle dominante ;
 - **UR2**, correspondant à la partie sud-est du site à vocation économique et commerciale.

- **La zone UX** : zone urbaine destinée aux activités économiques. Elle est indiquée en fonction de la nature des activités autorisées ou non :
 - **UXa** pour tous les types d'activités (industrie, artisanat, commerces et activités de services, activités agricoles existantes, etc.). Cette zone comprend un sous-secteur **UXa1** correspondant aux bâtiments de la zone des faïenceries à Lunéville dans lesquels est autorisé l'habitat ;
 - **UXb** pour toutes les activités économiques en dehors du commerce de détail ;
 - **UXc** pour toutes les activités économiques en dehors de l'industrie
 - **UXd**, pour les installations des activités extractives.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone 1AU** : zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Elle correspond aux zones d'extension situées majoritairement en périphérie des secteurs urbains et des communes rurales.
- **La zone 2AU** : zone naturelle ou espace de renouvellement urbain dont l'urbanisation, prévue à plus long terme, nécessite une modification du document d'urbanisme.
- **La zone 1AUx** : zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée à l'accueil d'activités économiques, excepté les activités commerciales
- **La zone 1AUxc** : zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée au développement d'activités économiques à vocation commerciale et d'hébergement. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de Chanteheux.
- **La zone 2AUx** : zone d'urbanisation future destinée, à plus long terme, à l'accueil d'activités économiques. Elle correspond aux terrains situés aux abords du double échangeur de Saint-Clément. L'urbanisation n'est possible qu'à la suite d'une modification ou révision du PLUi-H.

3. Les zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Ils regroupent les terrains réservés à l'activité agricole¹ où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

¹ Activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

4. Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière (**N**) les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone N** : correspondant aux espaces naturels ou forestiers du territoire.
- **La zone Nae** : correspondant aux zones autorisant le développement limité d'une activité économique implantée dans des secteurs à dominante naturelle ou agricole. Les zones concernées sont :
 - le dépôt de feu d'artifices situé à Vallois ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement, au stockage et à la valorisation des matériaux issus des carrières et gravières, situés à Moncel-lès-Lunéville, Saint-Clément et Fraimbois ;
 - les travaux de restitution des paysages anciens (terres agricoles ou espaces naturels) par remblaiement de plans d'eau artificiels, entre Lunéville et Hériménil.
- **La zone Nca** : correspondant aux zones autorisant les carrières liées aux terrasses alluvionnaires anciennes et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain.
- **La zone Ng** : correspondant aux zones autorisant les gravières liées à la vallée alluvionnaire, et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain, sur au moins la moitié de la surface exploitée.
- **La zone Nx** : correspondant aux surfaces annexes des installations extractives (bassins de décantation, bandes transporteuses ou aménagements en faveur de la biodiversité) dans lesquelles l'extraction de matériaux n'est pas autorisée.
- **La zone Ne** : correspondant aux zones dédiées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si leur présence est nécessaire dans la zone.
- **La zone Ni** : correspondant aux zones dédiées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels, touristiques situés à l'écart des zones urbaines (golf, aérodrome, circuit automobile, hébergement touristique, etc.).
- **La zone Nj** : correspondant aux zones de jardins, situées en second rang à l'arrière des bâtiments dans lesquelles sont autorisés les abris.
- **La zone Nv** : correspondant aux zones de vergers, dans lesquelles sont autorisés les abris.

Le Code de l'urbanisme précise que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. La zone naturelle peut, sous conditions, autoriser les changements de destination, la construction d'extensions ou d'annexes aux maisons d'habitation et définir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Stecal).

4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones de projet délimités par le PLUi-H en application du Code de l'urbanisme. Ils sont repérés au règlement graphique et répertoriés dans une liste figurant à l'annexe n°2 au présent règlement. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

CHAPITRE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'opposabilité du PLUi-H.

1. Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables

- **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme organisent l'articulation entre le RNU et le PLUi-H. Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi-H. Ces règles concernent :

- La protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2) ;
- La protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4) ;
- La réalisation d'aires de stationnement (R.111-25) ;
- La protection de l'environnement (R.111-26) ;
- La protection des lieux environnants (R.111-27).

- **Le sursis à statuer**

Le Code de l'urbanisme fixe les cas où l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'occupation du sol peut surseoir, c'est à dire reporter sa décision sur une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable. Les cas sont déterminés par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme et sont notamment :

- L'existence d'un « périmètre d'études » ;
- L'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'engagement de la révision du PLUi-H.

2. Les servitudes d'utilité publique

D'après le Code de l'urbanisme, "les servitudes d'utilité publique constituent des charges existantes de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux."

Les servitudes d'utilité publique constituent une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général.

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- **Conservation du patrimoine** : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques, Site Patrimonial Remarquable et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ; ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc. ;
- **Défense Nationale** : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc. ;
- **Salubrité et sécurité publiques** : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.
- **Périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre** recensées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013, pour lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLUi-H.

Seules les servitudes existantes à la dernière date d'approbation du PLUi-H y sont reportées.

3. Les règlements de lotissement et de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

• Le lotissement

Dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, il existe souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération. Ces règles deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique, dans les conditions prévues par l'article R442-23 du Code de l'urbanisme.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

• La ZAC de Grandrupt

Le présent règlement se substitue à l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ) établi pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) à usage d'activités, localisé sur le secteur dit de « Grandrupt », en partie sur la commune de Thierville-sur-Meurthe.

4. Les dispositions contenues dans les autres codes

- **Le Code civil (règles de droit privé)**

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droit privé.

Certains articles du Code civil édictent ainsi des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine), de passage, eaux pluviales etc. D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis.

- **Le Code de la construction et de l'habitat (règles de droit de la construction)**

L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de construction qui doivent être respectées par ailleurs. Des sanctions pénales peuvent être prononcées a posteriori, après contrôle de l'Administration.

Ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur et le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter.

- **Le code du patrimoine**

En l'application de l'article L.531-14 du code du patrimoine réglementant en, particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'Archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen d'un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 3222-3-1 du Code pénal.

Enfin les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la prescription d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 et L 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

Il en va de même pour tous les autres codes et réglementations : Code de l'environnement, Code de l'énergie, Code de la santé publique, Code des transports, protection du patrimoine, sécurité contre l'incendie, etc.

CHAPITRE 4 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Le patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Le règlement identifie et localise les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, éléments bâtis (façades, encadrements, lavoirs, fontaines, calvaires, murets, etc.), espaces publics, monuments, etc. à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Le règlement détermine des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

2. Le patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est (Service régional de l'archéologie, site de Metz) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. À ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

• Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L. 522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique Rechercher : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans le tableau des arrêtés préfectoraux ci-dessous :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- les projets de zones d'aménagement concerté,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

Quelle que soit leur surface :

- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Commune	Seuil	Statut Seveso	
		Numéro	Date
Arrondissement de Lunéville	3 000 m ²	2003-242	04/07/2003
Baccarat	50 et 3 000 m ²	2003-328	31/07/2003
Deneuvre	50 et 3 000 m ²	2003-329	31/07/2003
Lunéville	50 et 3 000 m ²	2003-327	31/07/2003

Tableau des seuils de saisine des communes du département de Meurthe-et-Moselle (les copies de ces arrêtés n°242 du 4 juillet 2003 et n°328 et 329 du 31 juillet 2003 sont annexées au PLUi-H et peuvent également être transmises par le SRA)

L'article L. 425-11 du Code de l'urbanisme précise que « *lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations* ».

- **Autres dispositions législatives et réglementaires**

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

- **Carte archéologique nationale**

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

3. Le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Le règlement identifie et localise, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des sites naturels (habitats remarquables concernés par les différentes sous trames de la TVB), des éléments paysagers (haies, bosquets, arbres d'alignement, arbre isolé, etc.) ainsi que des terrains cultivés ou des espaces non bâtis en zone urbaine, repérés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

4. La protection des abords de cours d'eau :

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau permanents ou intermittents.

En outre, la protection des principaux cours d'eau permanents et apparaissant à l'air libre est assurée par le classement en zone N d'une bande de 10 mètres de large de part et d'autre des berges, excepté lorsque le tissu bâti s'est structuré à proximité des cours d'eau, induisant une adaptation de la largeur de ces bandes.

La cartographie des cours d'eau et fossés induisant un recul des constructions est présentée aux annexes graphiques du PLUi-H, à l'échelle 1/5000e.

5. L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Armature Écologique et Paysagère »

L'OAP thématique « Armature Écologique et Paysagère » s'inscrit sur l'ensemble du territoire intercommunal et s'applique à toute nouvelle occupation du sol, construction, aménagement ou rénovation, dans un rapport de compatibilité.

Cette OAP est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement identifiées au L151-6 du Code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux plus larges. Elle a pour vocation, d'assurer le bon fonctionnement écologique dans les principes de l'écologie du paysage et de s'inscrire dans les démarches Trames Vertes et Bleues (TVB) locales.

CHAPITRE 5 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1. Risques naturels

- **Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Lunéville et de Jolivet (Vezouze)**

Les communes de Lunéville et de Jolivet font l'objet du PPR inondation de la Vezouze. Il a été approuvé le 18 novembre 2011.

Le zonage réglementaire résulte du croisement de la carte d'aléa (hauteur d'eau et vitesse) avec les enjeux (biens soumis à l'inondation). Il prévoit 3 zones auxquelles se réfèrent les interdictions, autorisations et prescriptions :

- Zone R (rouge) de préservation qui correspond d'une part au risque d'inondation le plus grave en secteur urbain, et d'autre part aux secteurs naturels concernés par des aléas de tous niveaux où il est essentiel de préserver le champ d'expansion des crues afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval. Dans cette zone s'applique l'interdiction générale de principe.
 - Zone B (bleue) de protection qui correspond à un risque d'inondation important où s'applique également une interdiction générale de principe, mais où des extensions limitées de constructions existantes dans la zone peuvent être autorisées, notamment pour les activités économiques, sous réserve du respect de prescriptions.
 - Zone V (verte) de prévention qui correspond au risque d'inondation modéré où le développement nouveau pourra être autorisé, mais restera subordonné à certaines conditions.
- **Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) des vallées des rivières la Meurthe et la Moselle**

Le plan des surfaces submersibles (PSS) de la Meurthe a été approuvé en 1956. Il vaut servitude d'utilité publique et plan de prévention des risques (PPR) et permet à la collectivité de s'opposer à toute action susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux ou à la conservation des champs d'inondation. Le PSS comprend trois zones : rouge (non constructible), verte et blanche (constructibles sous conditions).

- **Espaces soumis à des aléas d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Mortagne de la Vezouze et du ruisseau des Fauchées.**

À l'échelle de la Lorraine, la connaissance du risque d'inondation repose en partie sur des atlas : Atlas des zones inondées, Atlas des zones inondables (modélisation hydraulique) et Atlas des zones inondables (hydro-géomorphologique).

Le règlement graphique du PLUi-H fait figurer une trame spécifique « Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature » pour les secteurs identifiés par le PPRI, le PSS et l'AZI.

Le périmètre de l'aléa inondation de la Verdurette sur le territoire communal de Reherrey est également intégré à cette trame. Lorsque des études complémentaires à ces documents existent, elles sont mentionnées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

L'existence d'un risque inondation est rappelée en chapeau de zone dès lors qu'un secteur est concerné par cette trame.

Pour ces secteurs, le règlement du PLUi-H renvoie systématiquement aux dispositions du PPRi ou du PSS. Pour les secteurs cartographiés par l'AZI, les mesures de constructibilité à prévoir ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

- **Retrait gonflement des argiles**

Le territoire est concerné par un aléa de retrait et gonflement des argiles nul à moyen, d'après la cartographie départementale du BRGM, actualisée le 26 août 2019.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur www.georisques.gouv.fr permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires, depuis le 1er janvier 2020, dans les zones d'exposition moyenne et forte (articles L112-20 à 25 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans tous les cas, il est recommandé de :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- Réaliser des fondations appropriées ;
- Consolider les murs porteurs ;
- Désolidariser les bâtiments accolés ;
- Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

- **Cavités souterraines**

Dans les secteurs concernés par ce risque et en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique du PLUi-H fait figurer une trame spécifique « Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques » pour les secteurs situés aux abords d'une cavité souterraine

2. Risques Technologiques

• Les canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire est concerné par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses ayant fait l'objet d'un recensement en 2010 par la DREAL ou d'un arrêté instituant une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures.

En application des dispositions du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre d'une canalisation, la consultation du guichet à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Dans le règlement, le chapeau des zones concernées par une canalisation de transport de matières dangereuses précise : "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".

• Risque lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le PLUi-H prend en compte le risque lié à la présence d'ICPE sur le territoire. Dans le règlement, le chapeau de zone concernée par une ICPE précise : "Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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".

Les ICPE disposant d'un porter à connaissance sont annexées au PLUi-H. À savoir :

- Silo de la CAL à Lunéville
- Dépôt de feux d'artifices « Brezac Artifices » à Vallois
- CARREFOUR SUPPLY CHAIN sur l'Actipôle de Mondon à Moncel-lès-Lunéville

Liste des ICPE :

Nom de l'établissement	Commune	Régime	Statut Seveso
<u>MANUFACTURE DE BACCARAT</u>	BACCARAT	Autorisation	Non Seveso
<u>SOCIETE EUROPEENNE DE GALVANISATION</u>	BACCARAT	Autorisation	Non Seveso
<u>DIR EST</u>	AZERAILLES	Inconnu	Non Seveso
<u>PROTECH EST</u>	BENAMENIL	Inconnu	Non Seveso
<u>SCIERIE FRANCOIS</u>	CHENEVIERES	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT</u>	HERIMENIL	Autorisation	Non Seveso
<u>TRAVAUX ROUTIERS DE LA MEURTHE</u>	HERIMENIL	Autorisation	Non Seveso
<u>ALPHA RECYCLAGE FRANCHE COMTE</u>	LARONXE	Autorisation	Non Seveso
<u>BETAIGNE ENVIRONNEMENT</u>	LARONXE	Autorisation	Non Seveso
<u>CAL (coopérative lorraine-Lunéville)</u>	LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>Communauté de Communes du Lunévillois</u>	LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>TRAILOR</u>	LUNÉVILLE	Inconnu	Non Seveso
<u>CARREFOUR SUPPLY CHAIN (ex GOODMAN)</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>FRAIMBOIS GRANULATS</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>GRANULATS VICAT(ex thiriet)</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>LOGIDIS</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>POLYEX</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>CFF RECYCLING ESKA</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT secteur Meurthe</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>LE FEU AUX POUDRES (Brezac Artifices °)</u>	VALLOIS	Autorisation	Non Seveso
<u>THIRIET</u>	XERMAMENIL	Inconnu	Non Seveso

- **Secteurs d'Information sur les Sols (sites et sols pollués)**

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La liste des SIS est annexée au PLUi-H. L'information aux acquéreurs/locataires sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques est complétée par une information sur la pollution des sols pour les terrains répertoriés en Secteurs d'informations sur les Sols (SIS). Plus largement, les SIS seront consultables par le public sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/>

- **Anciens sites industriels ou activités de service**

L'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans une base de données nationale, BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) disponible sur Internet : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias/>

Ces sites appellent à une vigilance quant à la qualité des sols et sa compatibilité avec l'usage projeté. Aussi, à titre informatif, la liste exhaustive des 413 sites référencés dans la base BASIAS pour le territoire de la CCTLB en mars 2020 ainsi que la cartographie des 311 sites géolocalisés figurent aux annexes du PLUi-H.

CHAPITRE 6 : DÉFINITIONS (LEXIQUE)

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Abri de jardin :

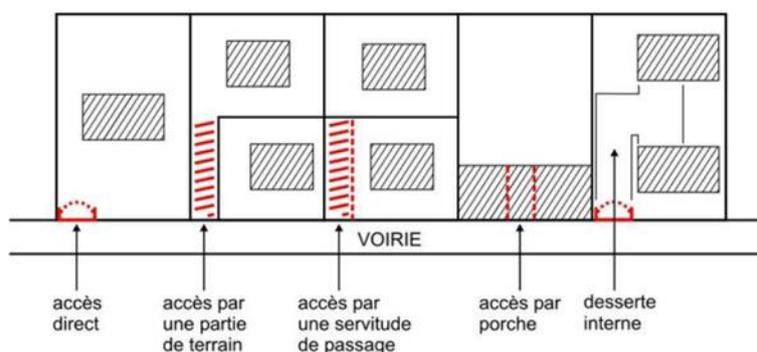
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe (voir définition des annexes ci-dessous).

Accès :

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

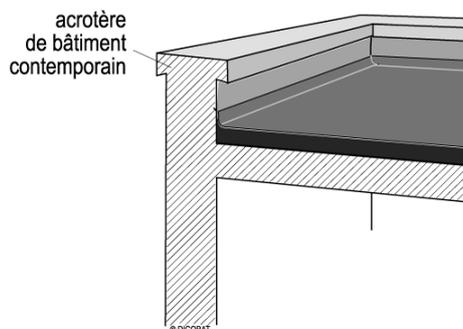
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct" ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère :

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



Affouillement et exhaussement

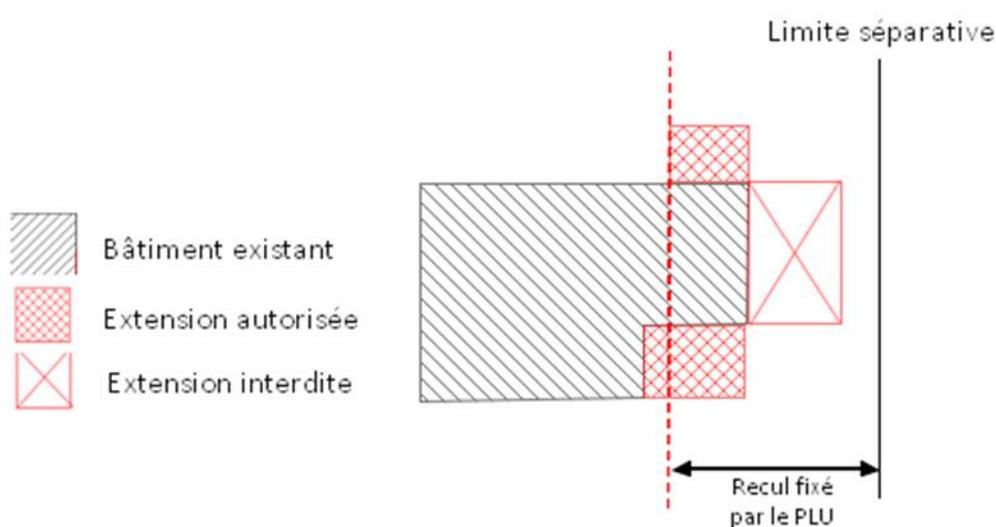
Modification volontaire du niveau du sol par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

Pour rappel, l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme soumet à autorisation préalable les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement), excède deux mètres.

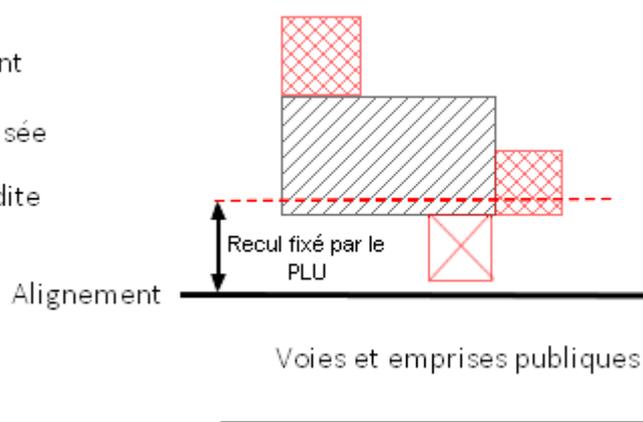
Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

Par rapport aux limites séparatives :



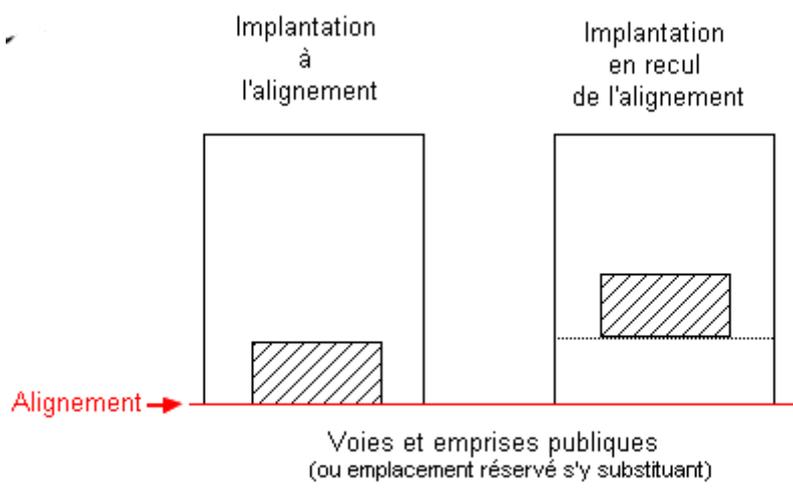
Par rapport aux voies et emprises publiques (en cas de construction en recul par rapport à une règle d'alignement obligatoire).



Alignement :

L'alignement est la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé.

Dans le cas d'un emplacement réservé, l'alignement est considéré comme la limite entre l'emplacement réservé et le domaine privé (futur alignement).

**Annexes (lexique national) :**

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles...

Attique :

Étage sommital d'un bâtiment en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Berges :

Bord permanent d'un cours d'eau situé au-dessus du niveau normal de l'eau (ligne de contact terrestre avec l'eau (étang, rivière) acceptée comme zone délimitée par le niveau d'eau le plus haut et le plus bas (entrée, sortie)). La berge est caractérisée par sa forme transversale (berge en pente douce, berge abrupte), sa composition (sableuse, marneuse), sa végétation (herbacée, arbustive). Fréquemment soumises au débordement et à l'érosion du courant, les berges sont des habitats pour de nombreuses espèces.

Construction (lexique national) :

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

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

Construction ou installation agricole ou forestière :

Sont considérées à caractère agricole ou forestier, les exploitations agricoles ou forestières et toutes les constructions (logements de gardiennage compris) et installations nécessaires à leur activité.

Construction existante (lexique national) :

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

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Continuité écologique :

Ensemble formé par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur vie et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.

Corridors écologiques :

Liaisons entre les réservoirs de biodiversité plus ou moins larges et continues, empruntées par les espèces animales et végétales.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Des cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

Cours d'eau :

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Cet écoulement est indépendant des précipitations, et ne résulte pas du seul ruissellement des eaux de pluie (cas des fossés et ravines).

Emprise au sol (lexique national) :

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

Extension (lexique national) :

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

Façade (lexique national) :

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

Faîtage :

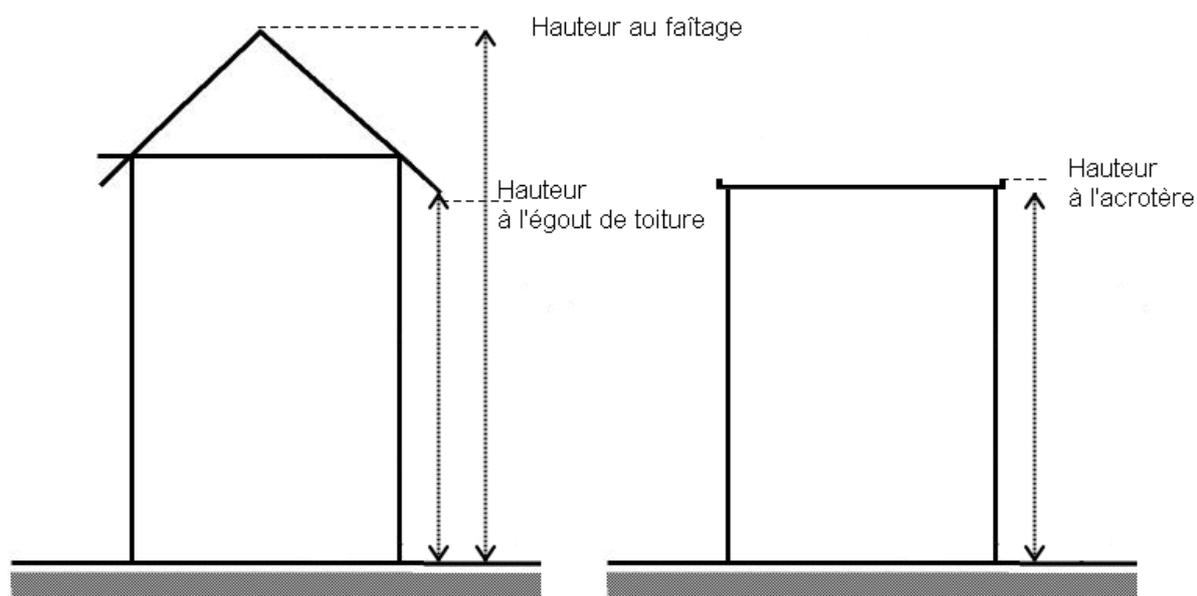
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fonctionnalité écologique (art. R. 371-21 du code de l'environnement) :

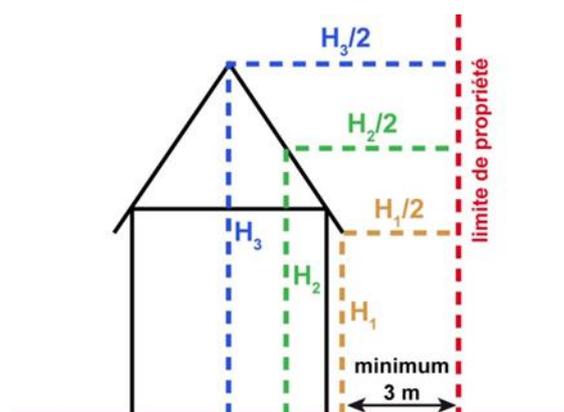
La fonctionnalité des continuités écologiques s'apprécie notamment au regard de la diversité et de la structure des milieux qui leur sont nécessaires et de leur niveau de fragmentation, des interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux, et de la densité nécessaire à l'échelle du territoire concerné.

Hauteur (lexique national) :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Complément (hors lexique national) :**

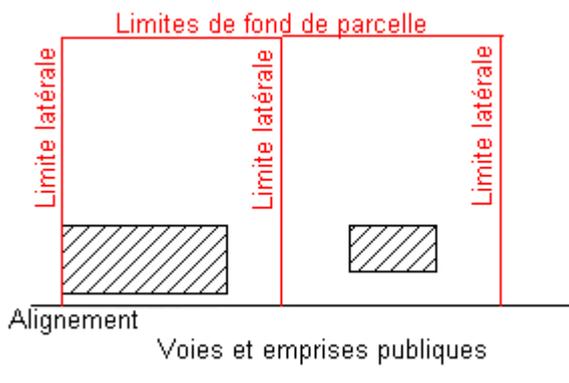
La hauteur peut être exprimée de façon relative, la hauteur de la construction est alors définie par une référence liée à une distance par rapport à une limite séparative ou un bâtiment voisin.



La hauteur peut également être exprimée en niveau, sachant qu'un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Limites séparatives (lexique national) :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques



Local accessoire (lexique national) :

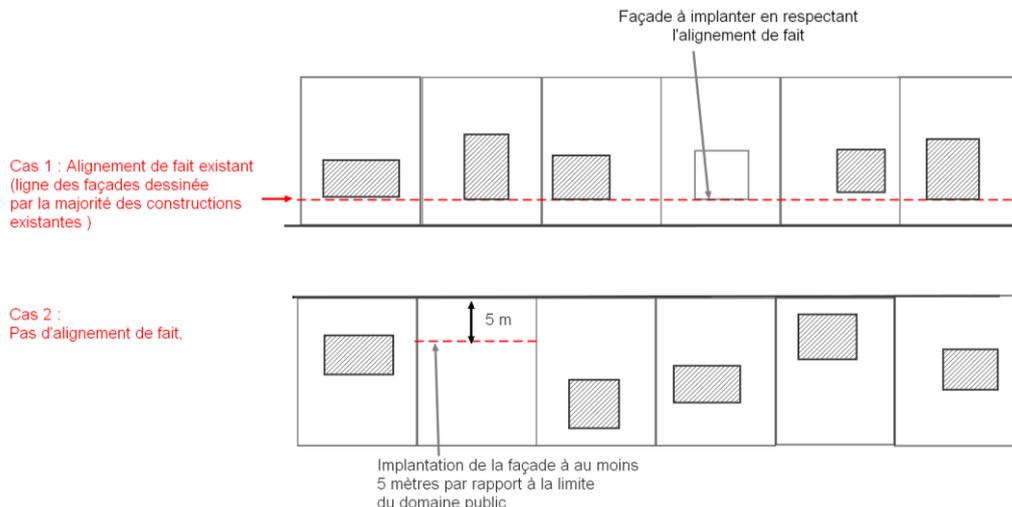
Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectée à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...).

Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Ordonnancement de fait :

Ligne des façades dessinées par les constructions voisines existantes, le long des voies et emprises publiques. La notion d'ordonnancement n'est pas un alignement strict mais une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Visant à favoriser le maintien du paysage bâti de la rue.



Remise en bon état et préservation des milieux (art. R. 371-20 du code de l'environnement) :

La remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques consiste dans le rétablissement ou l'amélioration de leur fonctionnalité. Elle s'effectue notamment par des actions de gestion, d'aménagement ou d'effacement des éléments de fragmentation qui perturbent significativement leur fonctionnalité et constituent ainsi des obstacles. Ces actions tiennent compte du fonctionnement global de la biodiversité et des activités humaines. La préservation des milieux nécessaires aux continuités écologiques assure au moins le maintien de leur fonctionnalité.

Réservoir de biodiversité (art. R371-19 du Code de l'Environnement) :

Espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos.

N.B. : en compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle (ScotSud54), les réservoirs de biodiversité protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme comprennent tout ou partie des Réserves Biologiques Intégrales, sites Natura 2000, sites classés, ZNIEFF de type 1, les Zones Humides Remarquables du SDAGE et les Espaces Naturels Sensibles du Conseil Départemental 54 situés sur le territoire.

Ripisylve :

Formation végétale qui se développe sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elle exerce une action sur la géométrie du lit, la stabilité des berges, la qualité de l'eau, la vie aquatique, la biodiversité animale et végétale.

Niveau R :

Le R s'entend comme le niveau situé au-dessus des sous-sols ou des emplacements réservés au stationnement ou locaux communs ou, en l'absence, le premier niveau courant directement accessible depuis la voie, avec ou sans différence de niveau. Pour les constructions comprises dans un gabarit maximum de R+2 ou R+1+combles, la hauteur du niveau R sera de 3,50 mètres maximum.

Surface de vente :

La surface de vente est la surface destinée à la vente de produits et/ou services. On la distingue de la surface commerciale utile qui comprend la surface de vente à laquelle s'ajoute la surface de stockage (réserves).

Surface non imperméabilisée ou éco-aménageable :

Le calcul de la surface non imperméabilisée ou éco-aménageable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. si ces dernières sont constituées de matériaux imperméables.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sans désigner de procédure particulière, une opération d'aménagement d'ensemble désigne une opération d'aménagement portant sur la totalité des terrains compris dans une zone délimitée. Elle a pour but de garantir la cohérence de l'urbanisation de la zone.

Trame Verte et Bleue (art. R371-16 du Code de l'Environnement) :

Outil d'aménagement du territoire, la TVB vise à maintenir et reconstituer un réseau écologique cohérent à différentes échelles territoriales (européennes à locales). Il s'agit d'un projet de préservation et de restauration des continuités écologiques défini par chaque territoire.

Unité foncière :

Une unité foncière est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies ouvertes à la circulation et emprises publiques :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

La voie ouverte à la circulation peut être publique ou privée. Une impasse privée desservant un groupe de maisons passant devant le terrain concerné par la construction sera alors considérée comme une voie ouverte à la circulation publique et les règles définies par l'article devront alors s'appliquer de fait pour cette voie de la même manière.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Zone humide (art. R371-19 du Code de l'Environnement) :

Selon l'article L. 211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Elles se caractérisent par la présence de sols évolués ou non qui sont constamment ou périodiquement saturés par l'eau douce salée ou saumâtre et manifestent des processus caractéristiques (phénomène d'oxydoréduction du fer, accumulation de matière organique végétale non décomposée – tourbe, etc.).

L'espace de bon fonctionnement est l'espace nécessaire à une zone humide pour bien assurer ses diverses fonctionnalités. C'est un espace multifonctionnel permettant d'assurer le rôle d'épuration des eaux, d'espace de vie et de libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, de préservation du cadre de vie et des paysages, etc.

L'appréciation du caractère humide de la zone et sa délimitation doivent se faire selon les deux critères réglementaires : la végétation ou le sol.

CHAPITRE 7 : LÉGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE

1. Légende des règles graphiques (plan de zonage)

Prescriptions architecturales et règles graphiques d'implantation des constructions

-  (1) Alignement par rapport aux voies et emprises publiques
Continuité par rapport aux limites séparatives latérales
-  (2) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation au droit de la marge de recul
Continuité par rapport aux limites séparatives latérales
-  (3) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation au droit de la marge de recul
Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales
-  (4) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation possible au-delà de la marge de recul
Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales
-  (5) Bande d'implantation de la façade principale
-  (6) Bande d'implantation de la construction principale
-  (7) Hauteur maximale limitée

Autres prescriptions

-  Linéaire commercial protégé (centre-ville de Lunéville)
-  Voies cyclables ou chemins piétons à conserver ou à créer
-  Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (R151-34 du Code de l'urbanisme)
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
-  Emplacements réservés
-  Secteur comportant des orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, etc. (L151-19 du Code de l'urbanisme)

-  Éléments ponctuels
-  Éléments linéaires
-  Éléments surfaciques

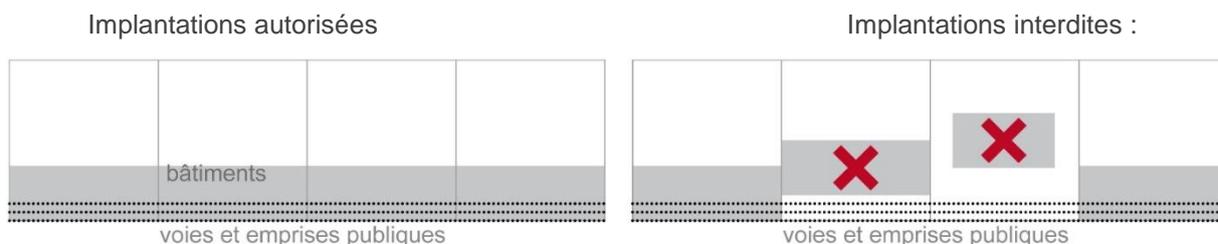
Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du Code de l'urbanisme)

-  Réservoirs de biodiversité
-  Éléments de paysage à protéger
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

2. Comprendre les règles graphiques d'implantation des constructions

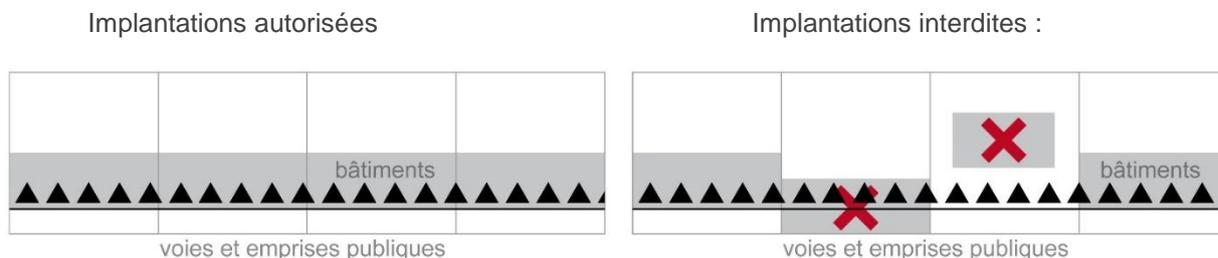
Prescription graphique n° 1 : Alignement et continuité

Alignement par rapport aux voies et emprises publiques et continuité par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement (au droit de la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé) et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cela permet de maintenir les fronts bâtis existants dans les tissus anciens.



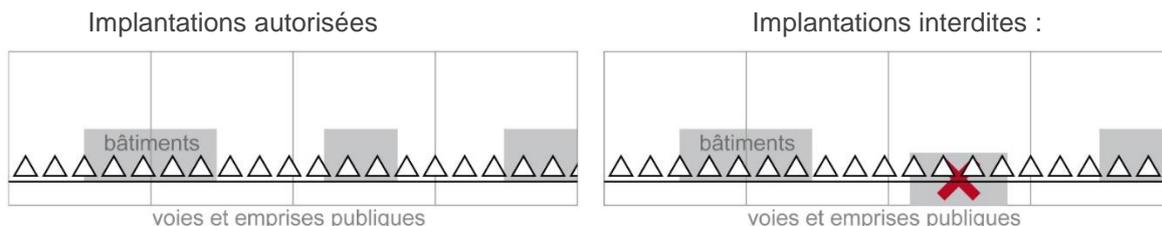
Prescription graphique n° 2 : Recul et continuité

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et continuité par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cela permet de maintenir les fronts bâtis lorsque les constructions existantes ne sont pas implantées au droit du domaine public (exemple : village où les usoirs sont privés, notamment).



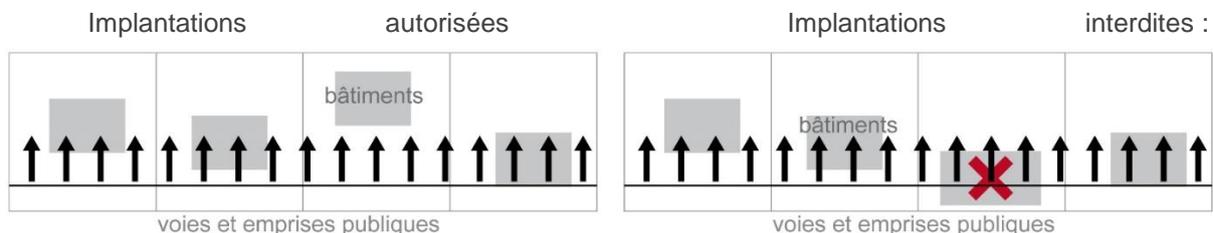
Prescription graphique n° 3 : Recul et discontinuité

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul. La mitoyenneté par rapport aux limites latérales est possible. Cela permet de maintenir les alignements bâtis discontinus existants (exemple : préserver un alignement de pavillons implantés à 10 mètres d'une route alors que le règlement écrit de la zone permettrait une implantation à 5 mètres).



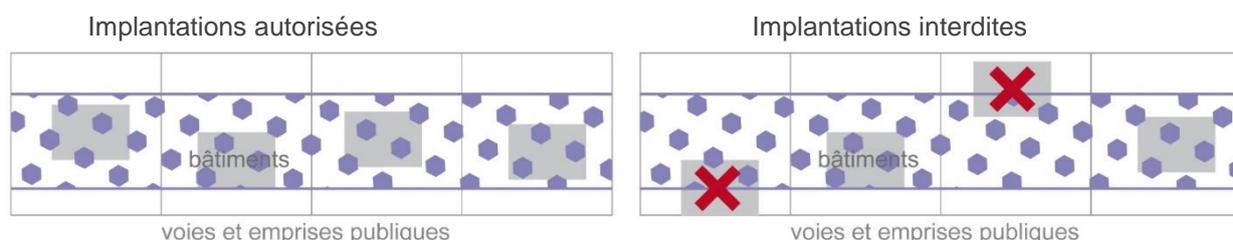
Prescription graphique n° 4 : Implantation à la marge ou au-delà

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et implantation possible au-delà de la marge de recul. Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul ou en recul par rapport à celle-ci. (Exemple : permet de conserver un recul le long d'infrastructures routières ou ferroviaires).



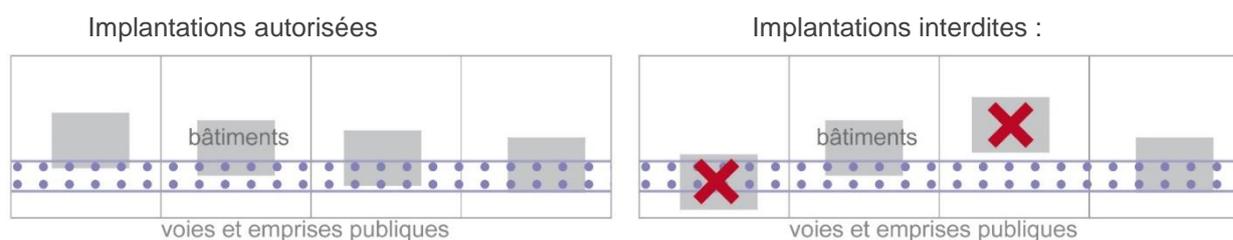
Prescription graphique n° 5 : Bande d'implantation des constructions

Le volume de la construction principale doit être entièrement compris dans la bande d'implantation reportée au plan de zonage.



Prescription graphique n° 6 : Bande d'implantation des façades

La façade principale du nouveau bâtiment doit être implantée dans la bande reportée au plan de zonage. Cela permet de conserver une souplesse dans l'alignement tout en maîtrisant l'implantation en second rang.



TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les abris de jardins, dans les zones autorisées, à raison d'un abri par unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale des volumes, y compris si ceux-ci dérogent aux règles édictées dans le présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent. En revanche cette disposition est applicable dans les espaces soumis à des risques et nuisances qui créent des contraintes sur l'occupation et l'utilisation du sol et peuvent engendrer une inconstructibilité. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et /ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :

- à la sécurité ;
- aux différents réseaux ;
- à la voirie ;
- aux voies ferrées ;
- au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
- au stockage et à la distribution d'énergie ;
- au fonctionnement des technologies de la communication.

concourant aux missions de services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations autorisées dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris à l'intérieur des marges de recul par rapport aux berges.

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLUi-H, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Sur les terrains cultivés ou non bâtis à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au plan, ne sont autorisées que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – ARTICLE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 4 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé pour future voirie, espace public), que ces voies soient de statut public ou privé.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Certaines voies et infrastructures font l'objet de mesures spécifiques :

Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de:

- 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire ;
- 10 mètres par rapport aux rails le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

Voies routières

En dehors des espaces urbanisés des communes et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 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 ;
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, listées ci-après ;
- de 21 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Liste des autres routes classées routes à grande circulation :

Route	Route début de section	Commune début de section	Route fin de section	Commune fin de section
D914	Limite communale	LUNEVILLE	D400	LUNEVILLE
D914	D9	XERMAMENIL	Limite communale	XERMAMENIL
D148	Extrémité	MONCEL-LES-LUNEVILLE	Limite communale	FRAIMBOIS / GERBEVILLER
D31	D914	LUNEVILLE	Rue de la Marquise du Chatelet	LUNEVILLE
D31	D400	LUNEVILLE	D914	LUNEVILLE
D31A	D590	LUNEVILLE	Rue Girardet	LUNEVILLE
D400	D590	LUNEVILLE	Limite communale	BENAMENIL / FREMENIL
D400	D914	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
D590	D400	LUNEVILLE	N59	MONCEL-LES-LUNEVILLE
D9	D914	XERMAMENIL	D570	LAMATH / MEHONCOURT
D914	D31	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
Rue de la Marquise du Chatelet	D31A	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
VC Rue Girardet	Rue Marquise du Châtelet	LUNEVILLE	Rue Rivolet	LUNEVILLE

Source : décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

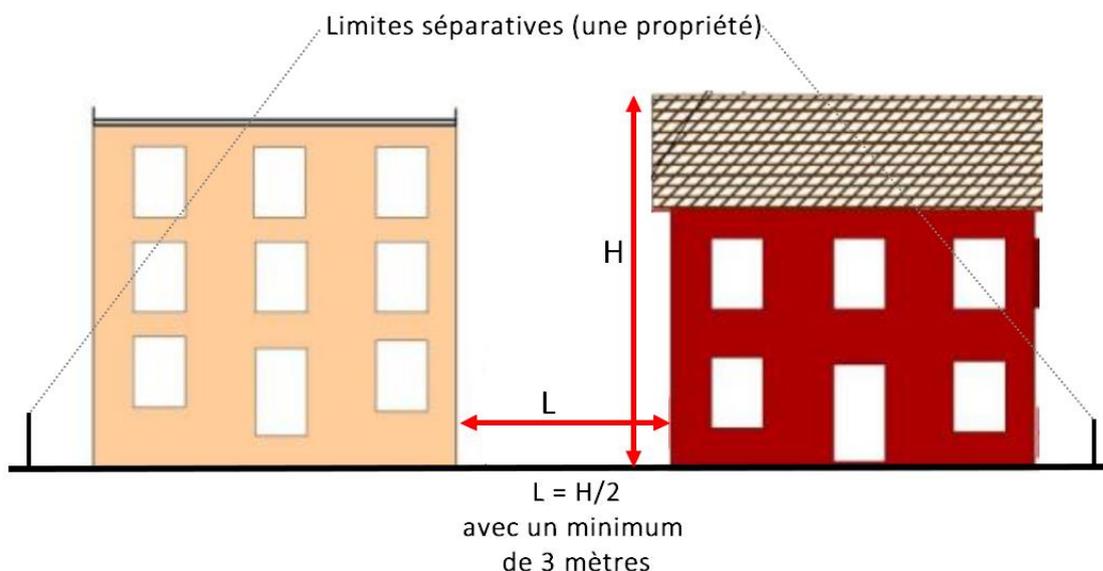
Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UC, UE, UXa, UXb, UXc, UXd, Nae, Nca, Ng, Nx, Nj et Nv.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point, une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.



4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Une hauteur différente est autorisée pour les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clocher, château d'eau, pylônes, ...), qui compte tenu de leur nature, nécessitent une hauteur supérieure à celle fixée par les dispositions applicables dans les différentes zones.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique et les normes en vigueur en matière de réduction des consommations d'énergies.

5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Sur les limites séparatives du domaine public ou des voies privées

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Dans le cas de mise en œuvre de grille, grillage, barreaudages, etc., les clôtures doivent comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.

Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte de la topographie du sol, pour des raisons impératives de sécurité ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, conteneurs, etc.).

Dans les zones soumises au risque inondation

Dans les zones identifiées dans le règlement graphique comme « Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature », les clôtures ne doivent pas perturber l'écoulement des eaux.

À Lunéville et à Jolivet, elles doivent se conformer aux prescriptions techniques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vezouze.

Les dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune

L'annexe n°1 au règlement d'urbanisme comporte la réglementation propre à chaque commune concernant les clôtures sur les limites séparatives du domaine public, des voies privées ou des terrains privés : la hauteur maximale, les caractéristiques et interdictions éventuelles et les préconisations spécifiques.

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Les plantations sont d'essences locales variées et évitent les espèces invasives ainsi que les espèces fortement allergènes.

Liste indicative d'essences locales :

Arbres	Arbustes	Lianes, plantes vivaces
Alisier blanc	Bourdaine	Aconit napel, Casque de Jupiter
Bouleau verruqueux	Callune	Ancolie commune
Cerisier à grappes	Églantier	Houblon
Érable champêtre	Fusain d'Europe	Lamier jaune
Frêne commun	Groseillier à maquereau	Grande aunée
Poirier sauvage	Myrtille	Corydale creuse
Sorbier des oiseleurs	Néflier	Ficaire fausse-renoncule
Sorbier domestique / cormier	Nerprun purgatif	Luzule printanière
	Noisetier	Luzule des bois
	Sureau noir	Primevère élevée
	Troène commun	
	Viorne mancienne	
	Épine-vinette	
	Cornouiller sanguin	
	Érable plane	
	Érable sycomore	
	Framboisier	
	Pommier sauvage	
	Prunellier, Épine noire	

Source : Les Parcs naturels régionaux de la Lorraine, des Ballons des Vosges et des Vosges du Nord, Guide pratique, Fleurs, arbres et arbustes du Nord-Est de la France – Tome 1 : choisir les plantes, édition 2008.

Liste indicative d'espèces allergènes à éviter :	Potentiel allergisant modéré	Potentiel allergisant fort
Arbres	Érables	Aulnes
	Baccharis	Bouleaux
	Hêtres	Charmes
	Chênes	Noisetiers
	Troènes	Cades
	Platanes	Cyprès commun
	Saules	Cyprès d'Arizona
	Tilleuls	Mûriers à papier
		Frênes
		Oliviers
Graminées ornementales		Cryptoméridia du Japon
	Baldingère	Calamagrostis
	Canche cespiteuse	Élyme des sables
	Fétuques	Queue de lièvre
	Fromental élevé	Stipe géante

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Ces espèces sont à adapter en fonction du sol et du rôle donné à la haie ou aux plantations.

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

7.1 - NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

- Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, de services et d'administration :
 - pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 500 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
 - Au-delà de 500 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Construction à usage d'établissements commerciaux :

Dans toutes les zones où sont autorisées ces activités, à l'exception des zones UA, UAb et UAI :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour toute construction d'une surface de plancher comprise entre 200 m² et 1 000 m² : 5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher. Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation ;
- Au-delà de 1 000 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Dans les zones UA, UAb et UAI (centre-ville de Lunéville et de Baccarat et centre-village) :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m², aucun emplacement de stationnement n'est demandé ;
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Établissements industriels et artisanaux :
 - le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hébergement hôtelier et restaurants :
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Établissements de santé et d'action social :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher.
À ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Établissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

Dispositions particulières

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLUi-H dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLUi-H, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

Normes générales

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadener les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :
 - la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied.L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des constructions à usage de logement collectif et d'hébergement doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.
- Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
 - À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface des espaces dédiés au stationnement doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- Établissement d'enseignement du 1er degré :
 - 3 m² ou 2 places par classe.

- Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :
 - 15 m² ou 10 places par classe.

- Autres locaux :
 - Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

8.1 - LES ACCÈS

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. En outre, un second accès peut être autorisé, s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

8.2 - VOIRIE

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones N et A

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées. Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

9.2 - EAUX USÉES

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc.) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, l'autorisation et les modalités de raccordement restent soumises à l'avis de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et sont conditionnées par les caractéristiques du réseau.

9.4 - RÉSEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique ou de réseaux aériens, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

9.5 - COLLECTE DES DÉCHETS

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination doit prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur. Il doit répondre aux besoins des habitants et leur permettre de réaliser un tri sélectif optimal.

Le système de collecte et de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

En outre, dans le cas de la création de logements collectifs ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères sous forme de conteneurs enterrés peut être réalisée. Cette aire sera réalisée conformément au règlement intérieur de l'autorité compétente.

9.6 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CENTRES ANCIENS DES COMMUNES RURALES

Zones urbaines à vocation mixte, correspondant aux centres anciens des communes rurales.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UA les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par les sites classés « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne » et « Ruines de l'ancien château féodal de Qui Qu'en Grogne » (à Moyen). Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de cavités souterraines, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiate ou rapprochée de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transport terrestre routières (réseaux national, départemental et communal) et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité :

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, mur...) figurant sur le plan de détail et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans les réservoirs de biodiversité :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité :

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

Dans les réservoirs de biodiversité

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, à la gestion, à l'entretien ou à la réhabilitation du milieu, à la mise en valeur (touristique, pédagogique) et l'ouverture au public des espaces d'intérêt écologique (réservoirs, corridors) ou historique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue), et le nu extérieur de la façade sur rue des constructions doit être raccordé à celui des constructions voisines.

La prescription graphique n°2 impose d'implanter les constructions au ras de la marge de recul sans discontinuité des façades (de limite latérale à limite latérale).

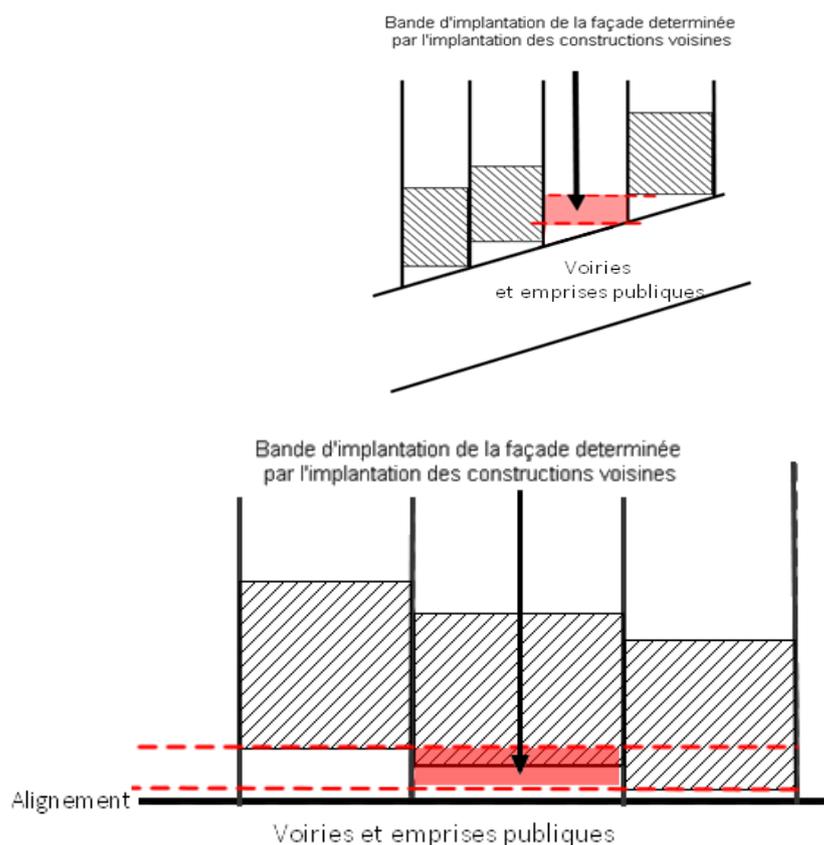
La prescription graphique n° 3 impose d'implanter les constructions au ras de la marge de recul et autorise la discontinuité des façades.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- Une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains situés de part et d'autre sont elles-mêmes implantées en recul. Les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présentent les schémas ci-dessous.



- En cas de d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement et les dispositions particulières du paragraphe précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction mais ne doit pas se faire au-delà de la façade sur rue afin de ne pas aggraver la non-conformité (voir illustration du lexique sur la non-conformité).
- Pour les unités foncières situées à l'angle des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, les dispositions générales et particulières s'appliqueront par rapport à la voie principale, sauf impossibilité avérée. Les autres façades peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

Une implantation libre est admise pour :

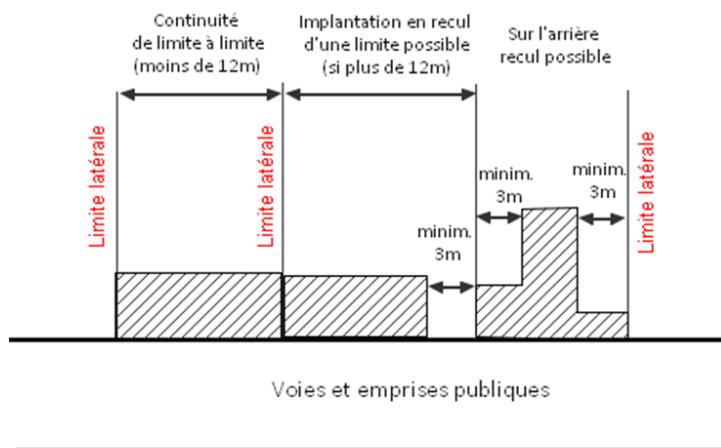
- Les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation.
- En cas de reconstruction à l'identique.

UA 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, une continuité de limite latérale à limite latérale de la façade sur rue est obligatoire, excepté :

- Pour les propriétés qui présentent une façade sur rue supérieure à 12 mètres : elles pourront s'implanter sur au moins une limite latérale, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente, en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale.
- Les annexes et les extensions bâties à l'arrière pourront être en limite ou recul par rapport à ces limites latérales avec un retrait minimum de 3 mètres, si la construction principale est édifiée à l'alignement.



Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation, modification ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante pour assurer un raccordement correct, sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm par rapport à ces règles générales d'implantation est autorisé.
- En cas de reconstruction à l'identique.

UA 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UA 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles doit rester dans le gabarit des constructions existantes en ne dépassant pas la hauteur de l'égout de toiture le plus haut de la ou des constructions voisines (s'entend comme la construction la plus proche), sans excéder R + 2 ou R + 1 + C (Combles).

Dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de hauteur, la hauteur de l'égout de toiture de la construction nouvelle ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions et extensions à l'arrière des constructions en limite du domaine public est toujours plus basse que cette dernière.

La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée à 10 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de reconstruction à l'identique

UA 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UA 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UA 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades donnant sur le domaine public doivent proposer un aspect enduit, à l'exception des encadrements et éléments de décor destinés à rester visibles.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Les saillies de balcons et autres sont interdites. Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Percements :

Les principes suivants doivent être respectés :

- À l'exception des fenêtres de toit et des oculus, les ouvertures doivent être plus hautes que larges ;
- Les encadrements en pierre de taille des ouvertures existantes doivent être préservés ;
- Les persiennes et les volets battants existants doivent être conservés ;
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les façades sur rue.

Toitures

Le faîtage est placé parallèlement à la rue.

La toiture de la construction principale à vocation d'habitation est à deux pans dans la même pente que les constructions voisines.

Néanmoins, tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures.

Les toitures terrasses et toitures à un seul pan pourront toutefois être autorisées pour des extensions réduites des bâtiments existants ou pour des extensions dont la façade donne sur l'arrière.

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ».

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures en façades, et dans leurs dimensions.

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Annexes et abris de jardins

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

UA 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

UA 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les espaces non bâtis situés en bordure d'une voie doivent faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral (type arbre en espalier accroché sur façade...).

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres hautes tiges existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres hautes tiges équivalent.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UAb : CENTRE VILLE DE BACCARAT

Zone urbaine à vocation mixte, correspondant au centre-ville de Baccarat.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UAb les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers ;

ARTICLE UAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UAb 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAb 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UAb 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 1 impose :

- D'implanter les constructions à l'alignement aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- Que le nu extérieur de la façade sur rue des constructions soit raccordé à celui des constructions voisines ;
- Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine ;

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en recul.

Une implantation libre est admise pour les abris de jardin.

Dispositions particulières

Dans le cas de reconstruction et dans le cas de modification, ou d'extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas la règle fixée par la prescription graphique n°1, l'implantation peut se faire :

- En retrait de l'alignement aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- Dans le prolongement de la construction existante.

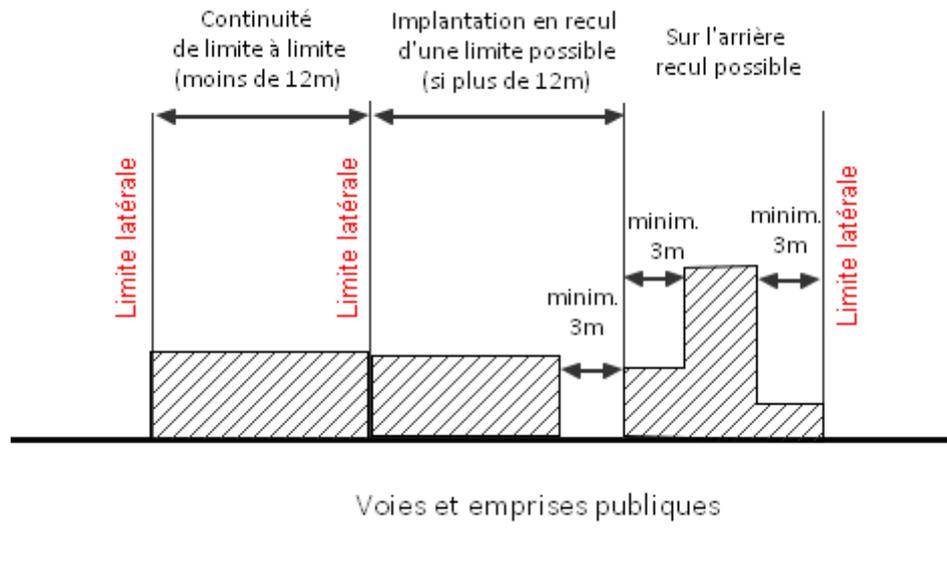
UAb 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

Pour les parcelles concernées par la prescription graphique n° 1, une continuité de limite latérale à limite latérale de la façade est obligatoire, excepté :

- Pour les propriétés qui présentent une façade sur rue supérieures à 12 mètres : elles pourront s'implanter sur au moins une limite latérale, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente, en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale.
- Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions et extensions bâties à l'arrière pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites avec un retrait minimum de 3 mètres.



Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante pour assurer un raccordement correct, sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).
- En cas de reconstruction à l'identique ;

- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

Une implantation libre est admise pour les annexes et abris de jardins.

UAb 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAb 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 15 mètres au faîtage.

Le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publique où la prescription graphique n°1 est portée au document graphique, la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines. Dans tous les cas, le raccordement de hauteur d'égout de toiture doit être privilégié.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de reconstruction à l'identique

UAb 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UAb 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UAb 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAb 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades donnant sur le domaine public doivent proposer un aspect enduit, à l'exception des encadrements et éléments de décor destinés à rester visibles.

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Percements :

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré ;
- La baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.
- Les persiennes et les volets battants existants doivent être conservés.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles depuis le domaine public.

Toitures:

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions d'alignement (prescription numéro 1) sont portées au document graphique :

- Le faîtage doit être placé parallèlement à la rue ;
- La toiture doit être à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures ;
- Les toitures à 3 ou 4 pans sont autorisées pour les bâtiments de volume important, les angles de rue, les extrémités de bandes et les bâtiments sur cour ;
- Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain de la terre cuite traditionnelle. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleurs similaires à la toiture existante.
- Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures en façades, et dans leurs dimensions.

Les antennes paraboliques, les dispositifs photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

UAb 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UAb 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UAb 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

UAb 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les arbres hautes tiges existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UAb 7 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAb 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UAb 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UAI : CENTRE VILLE DE LUNÉVILLE

Zone urbaine à vocation mixte, correspondant au centre-ville de Lunéville.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zone UAI, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par un risque technologique « site et sol pollués », les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par la zone d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement (silo de la CAL, à Lunéville), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers ;
- Les carrières ;

ARTICLE UAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UAI 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

« Linéaire artisanal et commercial » à préserver

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « linéaire commercial protégé » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, de restauration, à des équipements publics ou d'intérêt collectif, à des bureaux ou à des activités de service ; sont interdites les activités autres que celles mentionnées dans ce paragraphe.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAI 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UAI 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publique où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 1 impose :

- D'implanter les constructions à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- Que le nu extérieur de la façade sur rue des constructions soit raccordé à celui des constructions voisines ;
- Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire :

- Dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.
- Dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes pour permettre un raccordement avec les constructions voisines.

Une implantation libre est admise pour les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

Disposition particulières

Dans le cas de reconstruction et dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas la règle fixée par la prescription graphique n°1, l'implantation peut se faire :

- En retrait de l'alignement
- Dans le prolongement de la construction existante.

UAI 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Premier rang d'implantation, dans une bande de 20 mètres :

Dans la bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement, les constructions doivent être implantées de limite latérale à limite latérale pour les parcelles concernées par la prescription graphique n° 1, excepté pour les extensions sur l'arrière des constructions qui pourront se mettre soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

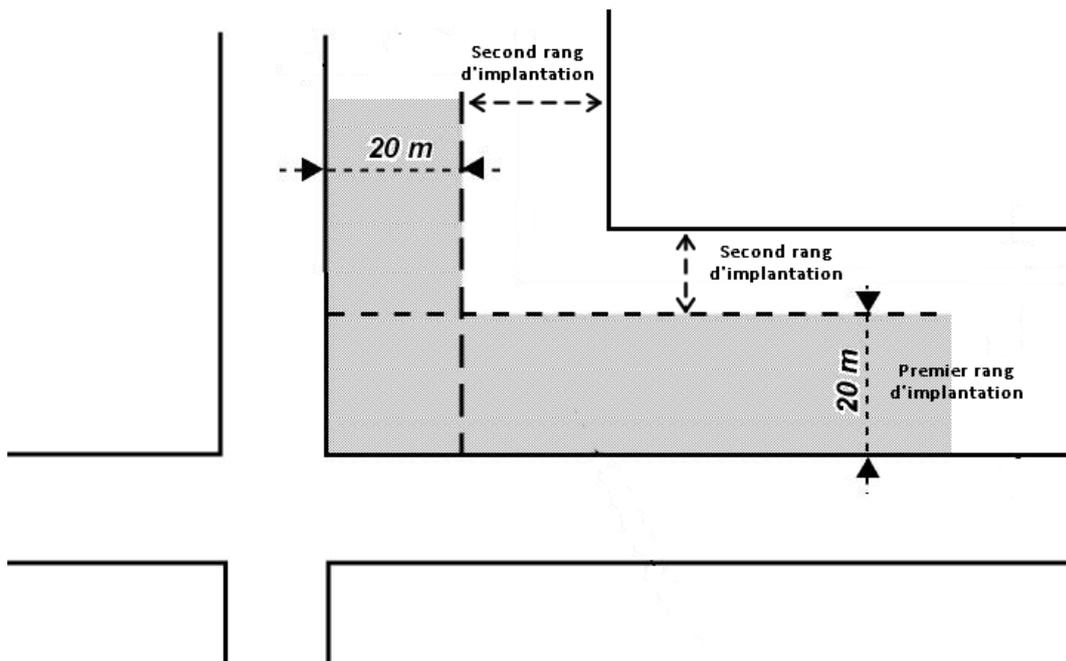
Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Second rang d'implantation, au-delà de la bande de 20 mètres :

Au-delà de la bande de 20 mètres visée précédemment, les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative avec un recul égal à la demi hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 3 m.

Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante pour assurer un raccordement correct ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

Une implantation libre est admise pour les annexes et abris de jardin.

UAI 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAI 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 13 mètres au faîtage ou R+3.

Le long des voies publiques ou privées où la prescription graphique n°1 est portée au document graphique, la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines. Dans tous les cas, le raccordement de hauteur d'égout de toiture doit être privilégié.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de reconstruction à l'identique

ARTICLE UAI 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UAI 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UAI 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAI 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades donnant sur le domaine public doivent proposer un aspect enduit, à l'exception des encadrements et éléments de décor destinés à rester visibles.

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

Les installations techniques de type boîtiers nécessaires à des installations liées aux énergies renouvelables (pompe à chaleur, climatisation) ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Percements

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré ;
- La baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes ;
- Les persiennes et les volets battants existants doivent être conservés.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang

visibles depuis le domaine public.

Toitures

Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleurs similaires à la toiture existante.

UAI 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UAI 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UAI 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UAI 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les arbres hautes tiges existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres hautes tiges équivalent.

Les plantations doivent être d'essences locales variées.

ARTICLE UAI 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UAI 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UAI 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UBa : FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET DE BACCARAT

Zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines de type faubourg (UBa) autour des centres anciens des communes urbaines de Lunéville et Baccarat.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zone UBa, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UBa 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBa 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBa 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ;
- ou en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

Dispositions particulières

Pour permettre une bonne intégration architecturale, les constructions peuvent être implantées en respectant l'ordonnancement de fait.

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité) ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

UBa 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Une implantation libre est admise :

- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les abris de jardin ;

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment (voir schéma concernant l'aggravation de la non-conformité).
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

UBa 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UBa 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 10 mètres au faîtage.

Le long des voies publiques ou privées, où des prescriptions sont portées au document graphique, la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines. Dans tous les cas, le raccordement de hauteur d'égout doit être privilégié.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les constructions agricoles, la hauteur calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation

d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UBa 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UBa 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBb 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UBa 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Percements

Les persiennes et les volets battants existants doivent être conservés, excepté s'ils ne sont pas d'origine.

Les encadrements en brique ainsi que les décors destinés à rester visibles doivent être maintenus. Ils ne doivent être ni recouvert, ni peint.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ».

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures de façades, et dans leurs dimensions.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Annexes et abris de jardins

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

UBa 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UBa 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UBa 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Dispositions générales

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Dispositions particulières

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UBa 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UBa 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBa 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UBa 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UBb : EXTENSION DES FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET BACCARAT

Zones urbaines à vocation mixte, correspondant aux extensions des faubourgs des communes de Lunéville et Baccarat

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zone UBb, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.

ARTICLE UBb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UBb 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBb 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBb 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, l'implantation des constructions doit s'effectuer conformément à la ligne des façades dessinée par la majorité des constructions existantes de part et d'autre, le long de la voirie (voir lexique illustré ordonnancement de fait).

En l'absence d'ordonnancement de fait (voir lexique illustré), l'implantation des constructions doit s'effectuer en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité) ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

UBb 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Une implantation libre est admise pour les abris de jardin.

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment (voir schéma concernant l'aggravation de la non-conformité) ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol, supérieure à 1,80 mètre.

UBb 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UBb 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée 10 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UBb 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UBb 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UBb 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UBb 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Percements

Les persiennes et les volets battants existants doivent être conservés, excepté s'ils ne sont pas d'origine.

Les encadrements en brique ainsi que les décors destinés à rester visibles doivent être maintenus. Ils ne doivent être ni recouvert, ni peint.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ».

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures de façades, et dans leurs dimensions.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et d'extraction d'air ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Annexes et abris de jardins

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

UBb 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UBb 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UBb 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Dispositions générales

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Dispositions particulières

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UBb 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres hautes tiges existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres hautes tiges équivalent.

ARTICLE UBb 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UBb 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UBb 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UC : HABITAT COLLECTIF

Zones urbaines recouvrant les quartiers d'habitat collectif.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zone UC, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la zone d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement (silo de la CAL, à Lunéville), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers ;

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UC 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

Dispositions particulières

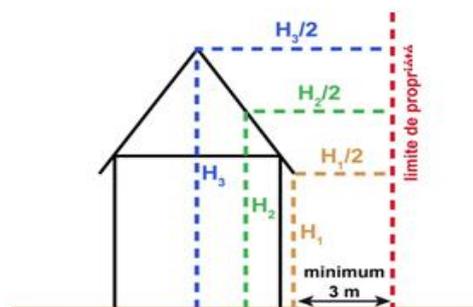
Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, transformation ou extensions portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H.

Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales, un débord maximal de 30cm est autorisé.

UC 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction (soit $L =$ ou $> H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Dispositions particulières :

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment (voir schéma concernant l'aggravation de la non-conformité) ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les annexes (garage, local à vélo, abris de jardins, etc.) ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales, un débord maximal de 30cm est autorisé.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

UC 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

UC 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 19 mètres au faîtage ou à 6 niveaux (R+5).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale de 10 % est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UC 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UC 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UC 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

UC 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Dispositions générales

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Dispositions particulières

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UC 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UD : EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

Zones urbaines occupées par des extensions pavillonnaires peu denses.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zone UD, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par un risque technologique « site et sol pollués », les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- La création de nouveaux établissements industriels ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et les dépôts de ferrailles et matériaux divers ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

ARTICLE UD 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

La prescription graphique n°4 impose une implantation des constructions à partir de la marge de recul.

La prescription graphique n°5 impose une implantation de la construction principale dans les limites définies par la bande d'implantation reportée au document graphique.

La prescription graphique n°6 impose l'implantation de la façade principale des constructions principales dans les limites définies par la bande d'implantation reportée au document graphique.

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, l'implantation des constructions doit s'effectuer conformément à la ligne des façades dessinée par la majorité des constructions existantes de part et d'autre, le long de la voirie (voir le lexique illustré à ordonnancement de fait).

En l'absence d'ordonnancement de fait (voir lexique illustré), l'implantation des constructions doit s'effectuer en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose est considéré comme une façade distincte de la voisine.

Dispositions particulières

Une autre implantation est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité) ;
- Le long des chemins réservés aux piétons et aux deux-roues non motorisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé.

Une implantation libre est admise pour les abris de jardin.

UD 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment (voir schéma concernant l'aggravation de la non-conformité) ;
- En cas de reconstruction à l'identique ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30cm est autorisé ;
- Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, une implantation sur deux limites séparatives est possible, sous réserve du respect de la sécurité publique et de la qualité architecturale.

Une implantation libre est admise pour les abris de jardin ;

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

UD 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UD 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée à 10 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UD 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UD 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UD 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UD 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Toitures

Pour les toitures en pan, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur).

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures de façades, et dans leurs dimensions.

Annexes et abris de jardin

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

UD 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UD 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Dispositions générales

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Dispositions particulières

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UD 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UE : ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC ET COLLECTIF

Zones urbaines recouvrant les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UE les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la zone d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement (silo de la CAL, à Lunéville), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, forestier, commercial, artisanal ou industriel ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments ;
- Les terrains de camping.

ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue) ou en retrait.

UE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Une implantation libre est admise.

UE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

UE 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 13 mètres au faîtage ou à 4 niveaux (R+3).

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (édicule lié à l'installation d'ascenseurs, cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UE 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UE 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UE 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Dispositions générales

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

Dispositions particulières

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une superficie non imperméabilisée inférieure ou égale aux dispositions ci-dessus admise. La superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être inférieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UD 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UR : ESPACE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Zone urbaine correspondant à l'ancien site Trailor, situé sur les communes de Lunéville et de Moncel-lès-Lunéville et faisant l'objet d'une volonté de renouvellement urbain. Elle comprend deux sous-secteurs :

- UR1, correspondant à la partie nord-ouest du site, à vocation résidentielle dominante ;
- UR2, correspondant à la partie sud-est du site à vocation économique et commerciale.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UR les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat » ainsi que par une OAP sectorielle. Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est concernée par un risque technologique « site et sol pollués », les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter :

- les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- les schémas et principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le sous-secteur UR1

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions à usage d'habitation ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UR 2.

Dans le sous-secteur UR2

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des activités de service (avec accueil de la clientèle) ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des bureaux ;
- de la restauration ;
- des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UR 2.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.

Dans le sous-secteur UR1

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions et installations à destination d'activités de services ainsi que les activités de bureaux, sous réserve que les surfaces de planchers affectées à ces types d'occupations et d'utilisations du sol ne représentent que 5% des surfaces de planchers de tout programme de construction de logements et qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

Dans le sous-secteur UR2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions à usages d'artisanat commercial et de commerce de détail, à condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300 m².

ARTICLE UR 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter :

- les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- le schéma et les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UR 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UR 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usages autres que les habitations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

UR 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UR 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 4 mètres les uns par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UR 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UR1

La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (R+2 + attique).

UR 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UR 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UR 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UR 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes à la construction principale.

Les coffrets, compteurs et boîtes à lettre doivent être intégrés dans les murs de constructions ou des clôtures.

UR 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UR 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Doit être aménagée en surface non imperméabilisée, une superficie moins égale à :

- 10 % de la surface de l'unité foncière, pour les constructions d'habitation ou de bureaux ;
- 25 % de la surface de l'unité foncière, pour les activités commerciales ou les activités de services avec accueil de la clientèle.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts au sol et en surface non imperméabilisée est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

UR 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stockage doivent être rejetées au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'interface ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés (dont arbres à tige).

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UR 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter :

- les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- les schémas et principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UR 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UXa : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TOUS TYPES D'ACTIVITÉS

Zones urbaines destinées à l'accueil de tous types d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces et activités de services, activités agricoles existantes, etc.).

Cette zone comprend un sous-secteur : UXa1, correspondant aux bâtiments de la zone des faïenceries à Lunéville dans lesquels est autorisé l'habitat.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXa les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 2.

ARTICLE UXa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- La transformation et les extensions des constructions à usage d'habitation et annexes existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments. Les constructions doivent :
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
 - o Et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;

En outre, dans le sous-secteur UXa1

- Les constructions à usage d'habitation, uniquement dans les volumes et dans les niveaux supérieurs (à partir de R+1) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLUi-H.

ARTICLE UXa 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXa 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXa 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction, installation ou dépôt doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale.

Une implantation autre est admise en cas de reconstruction à l'identique

UXa 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Toute nouvelle construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UXa 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UXa 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Se reporter aux prescriptions graphiques de hauteur lorsqu'elles existent.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, un dépassement de 10% de la hauteur maximale peut être admis pour des motifs techniques, tels que création de toiture, installation de machinerie ou relatives à la production bioénergétique.

UXa 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UXa 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXa 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXa 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation majoritaire de couleurs trop vives pour les coloris de façades est interdite.

UXa 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UXa 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXa 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UXa 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les dépôts ou aires de stockage doivent être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UXa 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXa 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXa 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UXb : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Zones urbaines destinées à l'accueil d'activités économiques artisanales et industrielles.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXb les règles des « Dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 2 ;
- Le commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- La restauration.

ARTICLE UXb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- La transformation et les extensions des constructions à usage d'habitation et annexes existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments
Les constructions à usage d'habitation doivent :
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
 - o Et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- La transformation et les extensions des exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs annexes techniques à condition d'être liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;

ARTICLE UXb 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXb 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXb 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction, installation ou dépôt doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale.

Une implantation autre est admise en cas de reconstruction à l'identique.

UXb 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Toute nouvelle construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UXb 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UXb 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UXb 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UXb 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXb 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXb 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation majoritaire de couleurs trop vives pour les coloris de façades est interdite.

UXb 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UXb 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXb 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UXb 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les dépôts ou aires de stockage doivent être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UXb 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXb 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXb 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UXc : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TERTIAIRES ET ARTISANALES

Zones urbaines destinées à l'accueil d'activités économiques tertiaires (commerces et activités de services) et artisanales.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXc les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la zone d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement (silo de la CAL, à Lunéville), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 2 ;
- L'industrie.

ARTICLE UXc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier liées aux constructions et aux occupations du sol admises.
- La transformation et les extensions des constructions à usage d'habitation et annexes existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments
Les constructions à usage d'habitation doivent :
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
 - o Et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UXc 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXc 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXc 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction, installation ou dépôt doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale.

Une implantation autre est admise en cas de reconstruction à l'identique.

UXc 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Toute nouvelle construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UXc 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UXc 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UXc 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UXc 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXc 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXc 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation majoritaire de couleurs trop vives pour les coloris de façades est interdite.

UXc 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UXc 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXc 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UXc 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les dépôts ou aires de stockage doivent être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UXc 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXc 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXc 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UXd : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – EXTRACTIVES

Zones urbaines uniquement destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement, au stockage et à la valorisation des matériaux issus des carrières et gravières.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXd les règles des « Dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UXd 2 sont interdites.

ARTICLE UXd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement annexes à l'exploitation de carrières et gravières en activité et nécessaires au stockage, au transport (convoyeurs), au traitement (criblage, concassage, lavage, etc.) et à la valorisation (centrales à béton prêt à l'emploi, de préfabrication, d'enrobage, etc.) des matériaux extraits.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées au stockage, à la valorisation et au recyclage des déchets inertes du BTP.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments :
Les constructions à usage d'habitation doivent :
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
 - o Et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UXd 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXd 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXd 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction, installation ou dépôt doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale.

Une implantation autre est admise en cas de reconstruction à l'identique.

UXd 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Toute nouvelle construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- En cas de transformation, modification ou extension portant sur un bâtiment ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation de ladite transformation ou extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UXd 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

UXd 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, un dépassement de 10% de la hauteur maximale peut être admis pour des motifs techniques, tels que création de toiture, installation de machinerie ou relatives à la production bioénergétique.

UXd 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UXd 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXd 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXd 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UXd 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE UXd 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXd 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UXd 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UXd 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UXd 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXd 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU : ZONE À URBANISER OUVERTE

Zones à urbaniser dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zones 1AU, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat » ainsi que par des OAP sectorielles. Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les périmètres faisant l'objet d'une « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou suivre la règle de recul de façade inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

1AU 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

1AU 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AU 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 2 niveaux et 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

1AU 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AU 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes à la constructions principale.

Les coffrets, compteurs et boîtes à lettre doivent être intégrés dans les murs de constructions ou des clôtures.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Toitures

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures de façades, et dans leurs dimensions.

1AU 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

1AU 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE 1AUx : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (HORS COMMERCE)

Zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée à l'accueil d'activités économiques.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone 1AUx les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat » ainsi que par des OAP sectorielles. Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Le commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- La restauration.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- Dans les périmètres faisant l'objet d'une « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.

ARTICLE 1AUx 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUx 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUx 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toutes les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

1AUx 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations ou dépôts doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

1AUx 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

1AUx 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux prescriptions graphiques de hauteur lorsqu'elles existent.

1AUx 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUx 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUx 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AUx 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

1AUx 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'aux dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune (annexe n°1 au règlement d'urbanisme).

ARTICLE 1AUx 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUx 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

1AUx 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les dépôts ou aires de stockage doivent être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUx 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUx 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUx 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE 1AUxc : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DONT COMMERCE)

Zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée au développement d'activités économiques à vocation commerciale et d'hébergement. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de Chanteheux.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone 1AUxc les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat » ainsi que par une OAP sectorielle. Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUxc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ;
- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt ou bureau).

ARTICLE 1AUxc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usages d'activités commerciales à condition d'être liées à un établissement existant dans la commune à la date d'opposabilité du PLUi-H.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.
- Dans le périmètre faisant l'objet d'une « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.

ARTICLE 1AUxc 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUxc 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUxc 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toutes les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

1AUxc 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations ou dépôts doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

1AUxc 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

1AUxc 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUxc 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUxc 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUxc 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AUxc 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

1AUxc 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUxc 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUxc 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

1AUxc 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

Les dépôts ou aires de stockage doivent être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUxc 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AUxc 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUxc 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE 2AU : ZONE À URBANISER FERMÉE

Zone à urbaniser à long terme. L'urbanisation n'est possible qu'à la suite d'une modification ou révision du PLUi-H

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone 2AU les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent-être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescriptions.

2AU 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

2AU 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

2AU 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

2AU 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Pas de prescriptions.

2AU 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

2AU 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

2AU 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescriptions.

ZONE 2AUx : ZONE À URBANISER FERMÉE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zone d'urbanisation future destinée, à plus long terme, à l'accueil d'activités économiques. Elle correspond aux terrains situés aux abords du double échangeur de Saint-Clément. L'urbanisation n'est possible qu'à la suite d'une modification ou révision du PLUi-H.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone 2AUx les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AUx 2.

ARTICLE 2AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent-être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUx 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AUx 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AUx 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AUx 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AUx 7 – STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 2AUx 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2AUx 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescriptions.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ZONES AGRICOLES

Zone regroupant les terrains réservés à l'activité agricole où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone A, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de cavités souterraines. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites ;
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité

- Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liées aux usages du sol autorisées sous conditions ;
- Les nouveaux bâtiments ou annexes d'exploitation agricole ou forestière, s'ils ne sont pas liés à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les extensions de bâtiments non agricoles ou forestiers.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone, et ne soient pas incompatibles avec le retour à une activité agricole ou forestière.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité

- L'implantation de bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique. Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les campings à la ferme sont autorisés à condition d'être liés à une exploitation agricole.

- Pour les constructions non agricoles ou forestières, ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H :
 - o Les modifications et l'extension des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition que les extensions se situent dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale.
 - o La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment auxquelles elles sont rattachées:
 - à moins de 100 mètres dans le cas d'une construction de gardiennage ;
 - à moins de 75 mètres pour toute autre construction non agricole ou forestière.
 - o En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.

Dans les réservoirs de biodiversité

- La transformation, la modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement des continuités écologiques.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, à la gestion, à l'entretien ou à la réhabilitation du milieu, à la mise en valeur (touristique, pédagogique) et l'ouverture au public des espaces d'intérêt écologique (réservoirs, corridors) ou historique.
- Les constructions et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation des réseaux existants.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, seule la réhabilitation du volume bâti existant (la confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation) ou la reconstruction sur le même terrain sont autorisées (à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent).
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.

ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

A 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics existants.

A 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

A 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 12 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions non agricoles ou forestières ainsi que des logements de gardiennage, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux (R+1).

La hauteur des abris (jardin, animaux à usage familial) est limitée à 3 mètres.

La hauteur des annexes non agricoles ou forestières est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.

A 4.5 - EMPRISE AU SOL**Dispositions générales**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une emprise au sol supérieure ou égale aux dispositions admises ci-dessus, la superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant.

ARTICLE A 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

A 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures autorisés doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) excepté pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture, les annexes et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Qualités environnementales

L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.

La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée (capteurs solaires, surface vitrée).

Les surfaces de toiture des bâtiments agricoles pourront être valorisées par l'installation de centrales photovoltaïques.

A 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Dans l'ensemble de la zone

Lorsqu'elles sont nécessaires à une activité agricole ou forestière, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures non agricoles est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité

Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

A 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire, en cas de contrainte agricole, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point

de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

Espaces verts et plantations

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les constructions nouvelles doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation ; celles-ci doivent être plantées aussi de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones..

TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONE NATURELLE

Zones correspondant aux espaces naturels ou forestiers du territoire.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone N, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de cavités souterraines. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de

captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité

- Les constructions, de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, et toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient détruire ou altérer le fonctionnement des continuités écologiques.
- Les nouveaux bâtiments ou annexes d'exploitation agricole ou forestière, s'ils ne sont pas liés à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H.
- Les extensions de bâtiments non agricoles ou forestiers.
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liées aux usages du sol autorisées sous conditions.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H:
 - o Les modifications et l'extension des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition que les extensions se situent dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale.
 - o La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment auxquelles elles sont rattachées:
 - à moins de 100 mètres dans le cas d'une construction de gardiennage ;
 - à moins de 75 mètres pour toute autre construction non agricole ou forestière.
 - o En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.

Dans les réservoirs de biodiversité

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion, à l'entretien du milieu ou de réhabilitation, à la mise en valeur (touristique, pédagogique) et l'ouverture au public des espaces d'intérêt écologique (réservoirs, corridors) ou historique.
- La transformation, la modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, seule la réhabilitation du volume bâti existant (la confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation) ou la reconstruction sur le même terrain sont autorisées (à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler (par leur conception et leur mise en œuvre, éviter de façon significative toute pression anthropique supplémentaire et toute accentuation du fractionnement des milieux), qu'ils soient compatibles avec la qualité des continuités écologiques et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements et équipements d'infrastructure directement liés à leur exploitation et aux réseaux existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

N 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieur à un 1,80 mètre doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris (jardin, animaux,) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparative.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

N 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

N 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions non agricoles ou forestières, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée à 9 mètres au faitage et à 2 niveaux.

La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 12 mètres au faitage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.

La hauteur des abris (jardin, animaux) est limitée à 3 mètres.

La hauteur des annexes non agricoles ou forestières est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.

En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.

N 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les annexes non agricoles sont limitées à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

Les abris de jardin sont limités à 12 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

Les abris d'animaux à usage familial sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

N 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Qualités environnementales

L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.

La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée (capteurs solaires, surface vitrée).

N 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Dans l'ensemble de la zone

Lorsqu'elles sont nécessaires à une activité agricole ou forestière, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures non agricole est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité

- Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

N 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

Espaces verts et plantations

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation : celles-ci doivent être plantées aussi de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Nae : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES

Zones autorisant le développement limité d'une activité économique implantée dans des secteurs à dominante naturelle ou agricole. Les zones concernées sont :

- le dépôt de feu d'artifices situé à Vallois ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement, au stockage et à la valorisation des matériaux issus des carrières et gravières, situés à Moncel-lès-Lunéville, Saint-Clément et Fraimbois ;
- les travaux de restitution des paysages anciens (terres agricoles ou espaces naturels) par remblaiement de plans d'eau artificiels, entre Lunéville et Hériménil.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Nae, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou 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.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nae 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nae 2 sont interdites.

ARTICLE Nae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions et installations nécessaires au maintien et développement des activités économiques existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement annexes à l'exploitation de carrières et gravières en activité et nécessaires au stockage, au transport (convoyeurs), au traitement (criblage, concassage, lavage, etc.) et à la valorisation (centrales à béton prêt à l'emploi, de préfabrication, d'enrobage, etc.) des matériaux extraits.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou destinés à la remise en état paysagère ou agricole d'anciens sites exploités (carrières ou gravières).
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux bâtiments et ne soient pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nae 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nae 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nae 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nae 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nae 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

Nae 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée :

- à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux pour les bâtiments ;
- à 15 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité économique (silos à béton, etc.).

Dispositions particulières

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante

Nae 4.5 - EMPRISE AU SOL

Voir les dispositions de l'article Nae 2.

ARTICLE Nae 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nae 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nae 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Nae 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres. D'autres types de clôtures sont autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Nae 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nae 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Nae 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pas de prescriptions.

ARTICLE Nae 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nae 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nae 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Nca : ZONE NATURELLE – CARRIÈRES

Zones autorisant les carrières liées aux terrasses alluvionnaires anciennes et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Nca, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nca 2 sont interdites.

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- L'exploitation de carrières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols après réaménagement.
- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'extraction ou d'exploitation de matériaux d'extraction.
- Les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement implantées sur le périmètre des carrières employant des matériaux extraits dans leurs procédés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.

ARTICLE Nca 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nca 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nca 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nca 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nca 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

Nca 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

Nca 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE Nca 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nca 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nca 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Nae 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres. D'autres types de clôtures sont autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Nca 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nca 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Nca 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pas de prescriptions.

ARTICLE Nca 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nca 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nca 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Ng : ZONE NATURELLE - GRAVIÈRES

Zones autorisant les gravières liées à la vallée alluvionnaire, et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain, sur au moins la moitié de la surface exploitée.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Ng, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ng 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ng 2 sont interdites.

ARTICLE Ng 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- L'exploitation de carrières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols sur au moins la moitié de la surface, après réaménagement.
- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'extraction ou d'exploitation de matériaux d'extraction.
- Les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement implantées sur le périmètre des carrières employant des matériaux extraits dans leurs procédés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.

ARTICLE Ng 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ng 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ng 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Ng 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Ng 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

Ng 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

Ng 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE Ng 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ng 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Ng 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Ng 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres. D'autres types de clôtures sont autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ng 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Ng 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Ng 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pas de prescriptions.

ARTICLE Ng 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ng 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Ng 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Nx : ZONE NATURELLE – ANNEXES DES ACTIVITÉS EXTRACTIVES

Zones correspondant aux surfaces annexes des installations extractives (bassins de décantation, bandes transporteuses ou aménagements en faveur de la biodiversité) dans lesquelles l'extraction de matériaux n'est pas autorisée.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Nx, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nx 2 sont interdites.

La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les infrastructures de transport de matériaux d'extraction de carrière (bandes transporteuses) ainsi que les travaux liés à leur réalisation et/ou leur exploitation.
- Les bassins de décantation, liés aux activités existantes.
- Les aménagements naturels en faveur de la biodiversité (modelage topographique, reprise de berges, plantations, création de zones humides, etc.) proposés en accompagnement d'un projet d'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux bâtiments et ne soient pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nx 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nx 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nx 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites des lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nx 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

Nx 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

Nx 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE Nx 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nx 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nx 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

Nx 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Les clôtures, autre que celles à usage agricole doivent être à caractère végétal et plantées d'essences locales. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

ARTICLE Nx 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nx 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Nx 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pas de prescriptions.

ARTICLE Nx 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nx 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nx 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Ne : ZONE NATURELLE - ÉQUIPEMENT

Zones dédiées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si leur présence est nécessaire dans la zone.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Ne, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne 2 sont interdites.

Les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et eaux pluviales.

ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement s'ils sont intégrés aux bâtiments et ne soient pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ne 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ne 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Ne 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Ne 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Ne 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux.

Dispositions particulières

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.

Ne 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE Ne 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ne 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Ne 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Ne 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Les clôtures, autre que celles à usage agricole doivent être à caractère végétal et plantées d'essences locales. La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Dans le cas des murs plein ou de murs bahuts, des passages réguliers favorisant la gestion de l'eau de pluie et la circulation de la petite faune doivent être créés.

ARTICLE Ne 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ne 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Ne 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

Espaces verts et plantations :

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation; celles-ci doivent être plantées aussi de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE Ne 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Ne 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Ne 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Nj : ZONE NATURELLE - JARDINS

Zones de jardins, situées en second rang à l'arrière des bâtiments dans lesquelles sont autorisés les abris.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Nj, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nj 2 sont interdites.

Les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et eaux pluviales.

La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition : qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les abris (jardin, animaux) à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE Nj 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nj 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nj 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nj 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Les abris (jardin, animaux) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparative.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nj 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

Nj 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris (jardin, animaux) est limitée à 3 mètres.

Nj 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris (jardin, animaux) sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE Nj 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nj 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nj - 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Nj 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nj 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nj 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Nj 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

ARTICLE Nj 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nj 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nj 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE Nv : ZONE NATURELLE - VERGERS

Zones de vergers dans lesquelles sont autorisés les abris nécessaires à leur entretien.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone Nv, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nv 2 sont interdites.

Les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et eaux pluviales.

La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les abris de jardin, à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE Nv 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nv 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nv 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nv 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

Les abris et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparative.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

Nv 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nv 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des abris est limitée à 3 mètres.

Nv 4.5 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin sont limités à 12 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE Nv 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nv 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nv 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Nv 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nv 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Nj 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

Nj 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

ARTICLE Nv 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE Nv 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE Nv 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ZONE NI : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS DE LOISIRS

Zones dédiées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels, touristiques situés à l'écart des zones urbaines (terrain de golf, aérodrome, circuit automobile, hébergement touristique, centre hippique, loisirs nautiques, etc.).

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone A, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

Protection du patrimoine

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Risques, nuisances et santé publique

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI 2 sont interdites.

ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires aux équipements de loisirs, de tourisme, de sports ou liées à ces activités (terrain de golf, centre hippique, circuit automobile, aérodrome, campings et hébergement, habitation légères de loisirs, restauration, sanitaires, loisirs nautiques, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Pour les constructions existantes non liées à une occupation et utilisation des sols autorisée dans la zone :
 - o Les modifications et l'extension limitée des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-H et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - o La construction d'annexes et d'abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et qu'elles soient implantées à moins de 75 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.
 - o En outre, ces extensions, modifications et annexes doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m² par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE NI 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE NI 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NI 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de transformation, modification ou extension portant existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principal sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

NI 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif ;
- pour habitation légères de loisirs.

Dans le cas de transformation, modification ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction principal pour assurer un raccordement correct sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).

NI 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions.

NI 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Pour les constructions existantes non liées à une occupation et utilisation des sols autorisée dans la zone :

- La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée à 9 mètres au faitage et à 2 niveaux.
- La hauteur des abris est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

NI 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions existantes non liées à une occupation et utilisation des sols autorisée dans la zone :

- Les annexes sont limitées à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris de jardin sont limités à 12 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris d'animaux sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE NI 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NI 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

NI 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

NI 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE NI 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NI 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

NI 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces verts et plantations

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation; celles-ci doivent être plantées aussi de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE NI 7 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE NI 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE NI 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.



SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

