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 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.

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.