

## **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 « orientation d'aménagement et de programmation 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.

Sauf mention contraire dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle correspondante, l'urbanisation de chaque zone devra être réalisée par une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de sa surface.

### **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.

##### **Dispositions particulières**

Une autre implantation est admise :

- Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, une implantation à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'une des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation est possible, sous réserve du respect de la sécurité publique et de la qualité architecturale.

Les abris de jardin doivent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à ces limites avec un retrait minimum de 1 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 faitage, 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**

Les abris de jardin doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, par unité foncière.

## **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 FAIAGES 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.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Les couleurs des façades, des menuiseries ou des ferronneries extérieures doivent respecter les teintes courantes locales. Les teintes des menuiseries et ferronneries doivent être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes doit s'inscrire en cohérence avec la composition et l'écriture architecturale du projet.

#### **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).

### **1AU 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

### **1AU 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones

## **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.