
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.

La prescription n° 4 :

- impose d'implanter les constructions en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue), au droit de la marge de recul ou en recul par rapport à celle-ci ;
- permet une discontinuité par rapport aux limites séparatives latérales.

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.

Dans tous les cas, les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation doivent s'implanter à l'alignement ou en recul avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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 concernées par la prescription graphique n° 4, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

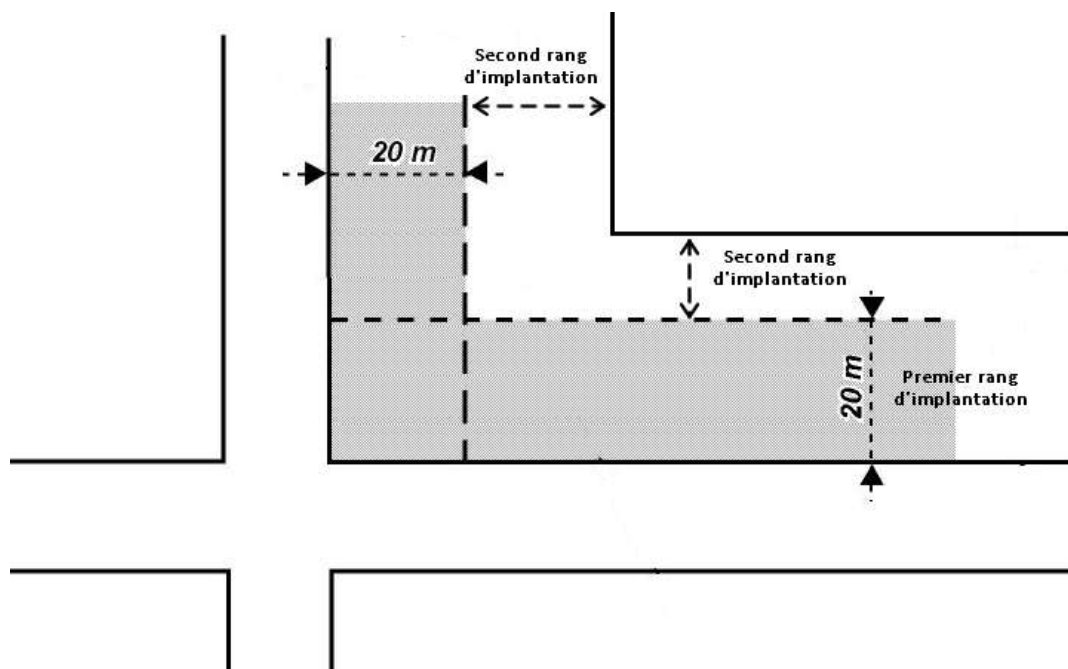
Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

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 uniquement et complètement à un bâtiment existant sur un fond voisin.



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 30 cm est autorisé.

Les annexes et abris de jardin doivent s'implanter en limite séparative ou en recul par rapport à ces limites avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Les abris de jardin doivent présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

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 FAIAGES 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.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

La teinte du fond de façade doit être proche des teintes beiges des enduits traditionnels locaux, sans différenciation du soubassement.

Les menuiseries (fenêtres et persiennes) doivent être de couleur (le blanc pur, les tons proches du noir, imitation bois, les lasures et les vernis sont interdits). La porte peut être peinte dans une teinte sombre (bleu, vert, brun, ou bordeaux).

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 :

- Pour les constructions existantes, le percement doit être composé avec ceux de la façade ;
- Pour les nouvelles constructions, le percement 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.

Pour les volumes secondaires et les annexes (vérandas, pergolas, carports, etc.), les couronnements peuvent présenter un aspect différent, comme celui du verre, de l'acier, ou du polycarbonate, seulement si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans l'environnement urbain immédiat le justifient.

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).

UAI 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UAI 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

UAI 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES 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.