

## **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'ordonnement 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) ;
- En l'absence d'ordonnement de fait, 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 ;
- 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.

## **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**

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.

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

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 30 cm est autorisé.

## **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 emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, 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 FAIADDES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

#### **Façades**

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

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.

### **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 ».

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.

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).

## **UBa 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **UBa 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **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 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> 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.