

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

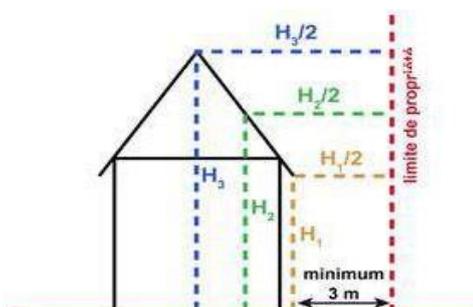
Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, transformation ou extensions portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H.

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 30 cm 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 30 cm est autorisé.

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 FAIADES 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.

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).

UC 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UC 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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.