

---

## **ZONE UR : ESPACE DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

---

Zone urbaine correspondant à l'ancien site Trailor, situé sur les communes de Lunéville et de Moncel-lès-Lunéville et faisant l'objet d'une volonté de renouvellement urbain. Elle comprend deux sous-secteurs :

- UR1, correspondant à la partie nord-ouest du site, à vocation résidentielle dominante ;
- UR2, correspondant à la partie sud-est du site à vocation économique et commerciale.

**Rappel :** Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UR 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 une OAP 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.

### **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.

### **Risques, nuisances et santé publique**

Cette zone est 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 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 » ;
- les schémas et principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans le sous-secteur UR1**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions à usage d'habitation ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UR 2.

#### **Dans le sous-secteur UR2**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des activités de service (avec accueil de la clientèle) ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des bureaux ;
- de la restauration ;
- des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UR 2.

### **ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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.

#### **Dans le sous-secteur UR1**

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions et installations à destination d'activités de services ainsi que les activités de bureaux, sous réserve que les surfaces de planchers affectées à ces types d'occupations et d'utilisations du sol ne représentent que 5% des surfaces de planchers de tout programme de construction de logements et qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

#### **Dans le sous-secteur UR2**

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les constructions à usages d'artisanat commercial et de commerce de détail, à condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300 m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE UR 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 » ;
- le schéma et les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE UR 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UR 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usages autres que les habitations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

### **UR 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **UR 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 4 mètres les uns par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **UR 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le sous-secteur UR1**

La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (R+2 + attique).

### **UR 4.5 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UR 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **UR 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

### **UR 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 construction principale.

Les coffrets, compteurs et boîtes à lettre doivent être intégrés dans les murs de constructions ou des clôtures.

### **UR 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

### **UR 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **ARTICLE UR 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UR 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES**

Doit être aménagée en surface non imperméabilisée, une superficie moins égale à :

- 10 % de la surface de l'unité foncière, pour les constructions d'habitation ou de bureaux ;
- 25 % de la surface de l'unité foncière, pour les activités commerciales ou les activités de services avec accueil de la clientèle.

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.

### **UR 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les aires de stockage doivent être rejetées au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'interface ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés (dont arbres à tige).

Les plantations sont d'essences locales variées.

## **ARTICLE UR 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 » ;
- les schémas et principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE UR 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **ARTICLE UR 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.