

ZONE UXa : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TOUS TYPES D'ACTIVITÉS

Zones urbaines destinées à l'accueil de tous types d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces et activités de services, activités agricoles existantes, etc.).

Cette zone comprend un sous-secteur : UXa1, correspondant aux bâtiments de la zone des faïenceries à Lunéville dans lesquels est autorisé l'habitat.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXa 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 présence ou les zones d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement, 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 partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

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 UXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 2.

ARTICLE UXa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone

- 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 ;
- La transformation et les extensions des constructions à usage d'habitation et annexes existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments. Les constructions doivent :
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
 - o Et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;

En outre, dans le sous-secteur UXa1

- Les constructions à usage d'habitation, uniquement dans les volumes et dans les niveaux supérieurs (à partir de R+1) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLUi-H.

ARTICLE UXa 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 UXa 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXa 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute nouvelle construction, installation ou dépôt doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de la continuité de la construction principale.

Une implantation autre est admise :

- 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.

UXa 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Toute nouvelle construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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 ;
- 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.

UXa 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UXa 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Se reporter aux prescriptions graphiques de hauteur lorsqu'elles existent.

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 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, un dépassement de 10% de la hauteur maximale peut être admis pour des motifs techniques ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

UXa 4.5 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE UXa 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXa 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXa 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAIAGES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Façades

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

L'utilisation majoritaire de couleurs trop vives pour les coloris de façades est interdite.

UXa 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).

UXa 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

UXa 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

UXa 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pas de prescriptions.

UXa 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 marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons.

Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².

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

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UXa 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 UXa 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXa 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.