

## **ZONE UXb : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ARTISANALES ET INDUSTRIELLES**

*Zones urbaines destinées à l'accueil d'activités économiques artisanales et industrielles.*

**Rappel :** Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone UXb 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 (commune de Rehainviller).

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 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 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 UXb 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 ;
- Le commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- La restauration.

### **ARTICLE UXb 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.
- 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 à usage d'habitation 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 ;
- Dans le périmètre faisant l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation sectorielle », l'urbanisation devra être réalisée par une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la surface de l'OAP.

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

#### **UXb 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.

#### **UXb 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.

### **UXb 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.

### **UXb 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.

### **UXb 4.5 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

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

---

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

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

### **UXb 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.

### **UXb 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).

### **UXb 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

---

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

Pas de prescriptions.

### **UXb 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 m<sup>2</sup> d'espace dédié au stationnement à partir de 150m<sup>2</sup> de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m<sup>2</sup>.

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 UXb 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 UXb 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

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

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.