

PERMIS D'AMÉNAGER UN LOTISSEMENT D'HABITAT

La Fratresse

Commune de Hériménil



PA10

Règlement de lotissement

12/04/2021



Demandeur :



SAS FCP
11 route des Vosges
54300 REHAINVILLE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Dispositions générales.....	3
1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	4
Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites.....	4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	4
2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	5
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	5
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	5
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions	5
Article 7 : Stationnement.....	6
3 – Equipements et réseaux.....	7
Article 8 : Desserte par les voies publiques et privées	7
Article 9 : Desserte par les réseaux	7

Annexe :

Règlement du PLUiH en vigueur (extrait : dispositions générales et zone 1AU).

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement se localisant dans la commune de Hériménil, lieu-dit La Fratresse. Le règlement s'applique pour les 35 lots du lotissement. Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. Les lots n°26 et 27 sont destinés à accueillir de l'habitat collectif, tandis que les autres lots sont destinés à de l'habitat individuel.

Le présent règlement de lotissement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des terrains dudit lotissement. Il vient en complément du règlement élaboré dans le cadre du PLUiH (zone 1AU) et de l'OAP correspondante, en annexe du présent règlement. Les mentions de ce règlement devront être portées dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement. Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

Le PA4, plan de composition, vaut pièce graphique réglementaire pour ce projet de règlement, et en complément des règlements du PLUiH.

N.B. : La parcelle agricole à l'Ouest du lotissement comprend une ZNT (zone de non traitement) de 5m de largeur minimum. Il s'agit d'un recul vis-à-vis du lotissement dans lequel l'usage de produits phytosanitaires est interdit.

1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

(a) Les constructions doivent être implantées dans les zones de constructibilité figurant sur le plan de composition PA4.

(b) Les constructions de type abri de jardin de moins de 12m² peuvent être construites en dehors de ces zones de constructibilité, mais doivent être obligatoirement en recul de la façade principale de la construction principale.

(c) Les parcelles n°26 et 27 accueilleront du logement collectif. Dans tous les cas, les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 9 mètres au faîte, toutes superstructures comprises.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(a) Les toitures terrasses (plates) et les volumes d'aspect cubique ne sont pas autorisés pour les constructions principales. La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 20%.

(b) L'usage de bois apparent est interdit en façade des constructions d'habitation.

(c) Le recours à des éléments décoratifs étrangers à la région et élément de pastiche, de style antique ou rococo sont interdits (piliers, colonnes, tourelles, chalet de montagne...).

(d) Dans le cas de toiture à deux pans, le sens de faîte est à orienter parallèlement à la rue, la façade principale faisant face à la limite parcellaire qui comporte l'accès véhicule.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

(a) Les haies dites de préverdissement sur domaine privé figurant sur le plan de composition PA4 sont à conserver, entretenir, et faire perdurer. Leur arrachage est interdit. En cas de dépréciation, les plants morts sont à remplacer par des végétaux d'espèces figurant dans la liste ci-dessous à raison d'un plant tous les mètres.

Liste des espèces composant la haie de préverdissement :

- Coronilla emerus (Coronille des jardins)
- Osmanthus heterophyllus (Osmanthe à feuilles variables)
- Philadelphus 'Manteau d'Hermine' (Seringat nain)
- Ribes rubrum (Groseillier à grappes)
- Ribes uva crispa (Groseillier à maquereau)
- Syringa 'Josée' (Lilas nain)
- Viburnum lantana (Viorne lantane)

(b) Les haies monospécifiques sont interdites et devront être composées au maximum d'1/3 de végétaux persistants. Ainsi, la plantation de haies homogènes de thuyas, faux-cyprès ou lauriers est interdite.

(c) La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement, par exemple de fruitier demi-tige (pommier, poirier, cognassier, mirabellier...) sur chaque lot est fortement encouragée.

Article 7 : Stationnement

(a) Le stationnement des caravanes et mobil-homes est interdit devant la construction principale.

(b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants des habitations doit être assuré dans l'enceinte de chaque lot, et non sur l'emprise publique. Deux places de stationnement minimum sont à aménager sur l'emprise de chaque parcelle.

3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques et privées

(a) L'accès véhicule de chaque lot est à positionner conformément aux dispositions du plan de composition PA4.

(b) L'espace public s'organise en espace partagé avec les caractéristiques suivantes :

- vitesse limitée à 20km/h ;
- espace de rencontre entre les différents usagers ;
- piétons prioritaires.

Article 9 : Desserte par les réseaux

(a) Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics :

- de distribution d'eau potable ;
- de collecte des eaux usées ;
- dits 'secs' (électricité, télécom) en souterrain.

(b) La récupération des eaux pluviales à destination d'arrosage ou d'usage sanitaire (WC) ou leur infiltration sur l'emprise de chaque lot est à privilégier. Le cas échéant, les eaux de pluie pourront être déversées dans les dispositifs d'infiltration présents sur le domaine public.

(c) La collecte des déchets est organisée par la communauté de communes, et les riverains doivent se conformer à ses dispositions.

(d) Les coffrets techniques sont à intégrer de manière discrète dans les clôtures ou dans des murets techniques placés en limite du domaine public.

ANNEXE

Règlement du PLUiH en vigueur (extrait pour dispositions générales et zone 1AU)

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 – Règlement d'urbanisme

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°2020-096 du 15/06/2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	8
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	9
CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
CHAPITRE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS	12
CHAPITRE 4 : PRÉServation DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	15
CHAPITRE 5 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	18
CHAPITRE 6 : DÉFINITIONS (LEXIQUE)	23
CHAPITRE 7 : LÉGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE	32
TITRE 2 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	35
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	49
ZONE UA : CENTRES ANCIENS DES COMMUNES RURALES.....	50
ZONE UAb : CENTRE VILLE DE BACCARAT.....	61
ZONE UAI : CENTRE VILLE DE LUNÉVILLE	70
ZONE UBa : FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET DE BACCARAT	79
ZONE UBb : EXTENSION DES FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET BACCARAT	87
ZONE UC : HABITAT COLLECTIF	95
ZONE UD : EXTENSIONS PAVILLONNAIRES.....	102
ZONE UE : ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC ET COLLECTIF	110
ZONE UR : ESPACE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	116
ZONE UXa : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TOUS TYPES D'ACTIVITÉS.....	122
ZONE UXb : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	128
ZONE UXc : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – TERTIAIRES ET ARTISANALES	134
ZONE UXd : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – EXTRACTIVES.....	140
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	146
ZONE 1AU : ZONE À URBANISER OUVERTE	147
ZONE 1AUx : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (HORS COMMERCE).....	153
ZONE 1AUxc : ZONE À URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DONT COMMERCE).....	159
ZONE 2AU : ZONE À URBANISER FERMÉE.....	165
ZONE 2AUx : ZONE À URBANISER FERMÉE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	170
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	174
ZONE A : ZONES AGRICOLES	175
TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	184
ZONE N : ZONE NATURELLE	185
ZONE Nae : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES.....	196
ZONE Nca : ZONE NATURELLE – CARRIÈRES	202

ZONE Ng : ZONE NATURELLE - GRAVIÈRES	208
ZONE Nx : ZONE NATURELLE – ANNEXES DES ACTIVITÉS EXTRACTIVES	215
ZONE Ne : ZONE NATURELLE - ÉQUIPEMENT	221
ZONE Nj : ZONE NATURELLE - JARDINS	228
ZONE Nv : ZONE NATURELLE - VERGERS	235
ZONE NI : ZONE NATURELLE – ACTIVITÉS DE LOISIRS	242

ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. RÈGLEMENT DES CLÔTURES	251
2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	267
3. PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER OU ÉLÉMENTS DE PAYSAGES À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL	283

PRÉAMBULE

NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 met en place une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le décret modernise la rédaction du règlement pour permettre de mieux s'adapter aux enjeux actuels de planification et d'aménagement.

La modernisation simplifie l'écriture du règlement, ce qui permet aux utilisateurs de mieux se l'approprier grâce à une division par thèmes.

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PARTIE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – ARTICLE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

5.2 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLÔTURES

5.3 – CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

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

6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

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

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1 - LES ACCÈS

8.2 - VOIRIE

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 - EAU POTABLE

9.2 - EAUX USÉES

9.3 - EAUX PLUVIALES

9.4 – RÉSEAUX SECS

9.5 - COLLECTE DES DÉCHETS

9.6 - INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre la nouvelle réglementation du Code de l'urbanisme suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, opérant sa mise en conformité avec la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La Communauté de Communes des Territoires de Lunéville à Baccarat a délibéré en ce sens le 16 octobre 2018.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et R151-24 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que les documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles et forestière (N) et agricoles (A).

La définition de chaque type de zone figure de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLUi-H. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux centres anciens des communes urbaines (**UAI** pour Lunéville, **UAb** pour Baccarat) et rurales (**UA** pour les autres communes).
- **La zone UB** : zone urbaine à vocation mixte, correspondant aux extensions urbaines de type faubourg (**UBa**) et leurs extensions (**UBb**) autour des centres anciens de Lunéville et Baccarat.
- **La zone UC** : zone urbaine recouvrant des quartiers d'habitat collectif.
- **La zone UD** : zone urbaine occupée par des extensions pavillonnaires peu denses.
- **La zone UE** : zone urbaine recouvrant les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés.
- **La zone UR** : zone urbaine correspondant à l'ancien site Traillor, 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.

- **La zone UX** : zone urbaine destinée aux activités économiques. Elle est indiquée en fonction de la nature des activités autorisées ou non :
 - **UXa** pour tous les types d'activités (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 ;
 - **UXb** pour toutes les activités économiques en dehors du commerce de détail ;
 - **UXc** pour toutes les activités économiques en dehors de l'industrie
 - **UXd**, pour les installations des activités extractives.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone 1AU** : zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Elle correspond aux zones d'extension situées majoritairement en périphérie des secteurs urbains et des communes rurales.
- **La zone 2AU** : zone naturelle ou espace de renouvellement urbain dont l'urbanisation, prévue à plus long terme, nécessite une modification du document d'urbanisme.
- **La zone 1AUx** : zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée à l'accueil d'activités économiques, excepté les activités commerciales
- **La zone 1AUxc** : zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée au développement d'activités économiques à vocation commerciale et d'hébergement. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de Chanteheux.
- **La zone 2AUx** : zone d'urbanisation future destinée, à plus long terme, à l'accueil d'activités économiques. Elle correspond aux terrains situés aux abords du double échangeur de Saint-Clément. L'urbanisation n'est possible qu'à la suite d'une modification ou révision du PLUi-H.

3. Les zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Ils regroupent les terrains réservés à l'activité agricole¹ où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

¹ Activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

4. Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière (**N**) les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels auxquels s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone N** : correspondant aux espaces naturels ou forestiers du territoire.
- **La zone Nae** : correspondant aux zones autorisant le développement limité d'une activité économique implantée dans des secteurs à dominante naturelle ou agricole. Les zones concernées sont :
 - le dépôt de feu d'artifices situé à Vallois ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement, au stockage et à la valorisation des matériaux issus des carrières et gravières, situés à Moncel-lès-Lunéville, Saint-Clément et Fraimbois ;
 - les travaux de restitution des paysages anciens (terres agricoles ou espaces naturels) par remblaiement de plans d'eau artificiels, entre Lunéville et Hériménil.
- **La zone Nca** : correspondant aux zones autorisant les carrières liées aux terrasses alluvionnaires anciennes et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain.
- **La zone Ng** : correspondant aux zones autorisant les gravières liées à la vallée alluvionnaire, et imposant un retour à la vocation d'origine du sol après remise en état du terrain, sur au moins la moitié de la surface exploitée.
- **La zone Nx** : correspondant aux surfaces annexes des installations extractives (bassins de décantation, bandes transporteuses ou aménagements en faveur de la biodiversité) dans lesquelles l'extraction de matériaux n'est pas autorisée.
- **La zone Ne** : correspondant aux zones dédiées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si leur présence est nécessaire dans la zone.
- **La zone NI** : correspondant aux zones dédiées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels, touristiques situés à l'écart des zones urbaines (golf, aérodrome, circuit automobile, hébergement touristique, etc.).
- **La zone Nj** : correspondant aux zones de jardins, situées en second rang à l'arrière des bâtiments dans lesquelles sont autorisés les abris.
- **La zone Nv** : correspondant aux zones de vergers, dans lesquelles sont autorisés les abris.

Le Code de l'urbanisme précise que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. La zone naturelle peut, sous conditions, autoriser les changements de destination, la construction d'extensions ou d'annexes aux maisons d'habitation et définir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Stecal).

4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones de projet délimités par le PLUi-H en application du Code de l'urbanisme. Ils sont repérés aux règlement graphique et répertoriés dans une liste figurant à l'annexe n°2 au présent règlement. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

CHAPITRE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'opposabilité du PLUi-H.

1. Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables

- **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme organisent l'articulation entre le RNU et le PLUi-H. Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi-H. Ces règles concernent :

- La protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2) ;
- La protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4) ;
- La réalisation d'aires de stationnement (R.111-25) ;
- La protection de l'environnement (R.111-26) ;
- La protection des lieux environnants (R.111-27).

- **Le sursis à statuer**

Le Code de l'urbanisme fixe les cas où l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'occupation du sol peut surseoir, c'est à dire reporter sa décision sur une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable. Les cas sont déterminés par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme et sont notamment :

- L'existence d'un « périmètre d'études » ;
- L'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'engagement de la révision du PLUi-H.

2. Les servitudes d'utilité publique

D'après le Code de l'urbanisme, "les servitudes d'utilité publique constituent des charges existantes de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux."

Les servitudes d'utilité publique constituent une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général.

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- **Conservation du patrimoine** : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques, Site Patrimonial Remarquable et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ; ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc. ;
- **Défense Nationale** : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc. ;
- **Salubrité et sécurité publiques** : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.
- **Périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre** recensées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013, pour lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLUi-H.

Seules les servitudes existantes à la dernière date d'approbation du PLUi-H y sont reportées.

3. Les règlements de lotissement et de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

• **Le lotissement**

Dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, il existe souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération. Ces règles deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique, dans les conditions prévues par l'article R442-23 du Code de l'urbanisme.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

• **La ZAC de Grandrupt**

Le présent règlement se substitue à l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ) établi pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) à usage d'activités, localisé sur le secteur dit de « Grandrupt », en partie sur la commune de Thiaville-sur-Meurthe.

4. Les dispositions contenues dans les autres codes

- **Le Code civil (règles de droit privé)**

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers. Cela signifie qu'un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable, n'est délivré qu'au regard des règles d'urbanisme à l'exception des autres règles de droit privé.

Certains articles du Code civil édictent ainsi des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine), de passage, eaux pluviales etc. D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis.

- **Le Code de la construction et de l'habitat (règles de droit de la construction)**

L'instruction d'un permis de construire n'est pas opérée au regard de ce code et la délivrance d'un permis de construire ne préjuge donc pas du respect des règles de construction qui doivent être respectées par ailleurs. Des sanctions pénales peuvent être prononcées a posteriori, après contrôle de l'Administration.

Ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur et le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter.

- **Le code du patrimoine**

En l'application de l'article L.531-14 du code du patrimoine réglementant en, particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'Archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen d'un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 3222-3-1 du Code pénal.

Enfin les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la prescription d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 et L 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

Il en va de même pour tous les autres codes et réglementations : Code de l'environnement, Code de l'énergie, Code de la santé publique, Code des transports, protection du patrimoine, sécurité contre l'incendie, etc.

CHAPITRE 4 : PRÉServation DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Le patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Le règlement identifie et localise les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, éléments bâties (façades, encadrements, lavois, fontaines, calvaires, murets, etc.), espaces publics, monuments, etc. à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Le règlement détermine des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

2. Le patrimoine bâti et paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est (Service régional de l'archéologie, site de Metz) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. À ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

• **Modalités de consultation du SRA**

Les modes de saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L. 522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique Rechercher : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans le tableau des arrêtés préfectoraux ci-dessous :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- les projets de zones d'aménagement concerté,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

Quelle que soit leur surface :

- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Commune	Seuil	Statut Seveso	
		Numéro	Date
Arrondissement de Lunéville	3 000 m ²	2003-242	04/07/2003
Baccarat	50 et 3 000 m ²	2003-328	31/07/2003
Deneuvre	50 et 3 000 m ²	2003-329	31/07/2003
Lunéville	50 et 3 000 m ²	2003-327	31/07/2003

Tableau des seuils de saisine des communes du département de Meurthe-et-Moselle (les copies de ces arrêtés n°242 du 4 juillet 2003 et n°328 et 329 du 31 juillet 2003 sont annexées au PLUi-H et peuvent également être transmises par le SRA)

L'article L. 425-11 du Code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

• **Autres dispositions législatives et réglementaires**

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

• **Carte archéologique nationale**

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

3. Le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Le règlement identifie et localise, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des sites naturels (habitats remarquables concernés par les différentes sous trames de la TVB), des éléments paysagers (haies, bosquets, arbres d'alignement, arbre isolé, etc.) ainsi que des terrains cultivés ou des espaces non bâtis en zone urbaine, repérés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

4. La protection des abords de cours d'eau :

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau permanents ou intermittents.

En outre, la protection des principaux cours d'eau permanents et apparaissant à l'air libre est assurée par le classement en zone N d'une bande de 10 mètres de large de part et d'autre des berges, excepté lorsque le tissu bâti s'est structuré à proximité des cours d'eau, induisant une adaptation de la largeur de ces bandes.

La cartographie des cours d'eau et fossés induisant un recul des constructions est présentée aux annexes graphiques du PLUi-H, à l'échelle 1/5000e.

5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Armature Écologique et Paysagère »

L'OAP thématique « Armature Écologique et Paysagère » s'inscrit sur l'ensemble du territoire intercommunal et s'applique à toute nouvelle occupation du sol, construction, aménagement ou rénovation, dans un rapport de compatibilité.

Cette OAP est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement identifiées au L151-6 du Code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux plus larges. Elle a pour vocation, d'assurer le bon fonctionnement écologique dans les principes de l'écologie du paysage et de s'inscrire dans les démarches Trames Vertes et Bleues (TVB) locales.

CHAPITRE 5 : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1. Risques naturels

- **Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Lunéville et de Jolivet (Vezouze)**

Les communes de Lunéville et de Jolivet font l'objet du PPR inondation de la Vezouze. Il a été approuvé le 18 novembre 2011.

Le zonage réglementaire résulte du croisement de la carte d'aléa (hauteur d'eau et vitesse) avec les enjeux (biens soumis à l'inondation). Il prévoit 3 zones auxquelles se réfèrent les interdictions, autorisations et prescriptions :

- Zone R (rouge) de préservation qui correspond d'une part au risque d'inondation le plus grave en secteur urbain, et d'autre part aux secteurs naturels concernés par des aléas de tous niveaux où il est essentiel de préserver le champ d'expansion des crues afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval. Dans cette zone s'applique l'interdiction générale de principe.
- Zone B (bleue) de protection qui correspond à un risque d'inondation important où s'applique également une interdiction générale de principe, mais où des extensions limitées de constructions existantes dans la zone peuvent être autorisées, notamment pour les activités économiques, sous réserve du respect de prescriptions.
- Zone V (verte) de prévention qui correspond au risque d'inondation modéré où le développement nouveau pourra être autorisé, mais restera subordonné à certaines conditions.
- **Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) des vallées des rivières la Meurthe et la Moselle**

Le plan des surfaces submersibles (PSS) de la Meurthe a été approuvé en 1956. Il vaut servitude d'utilité publique et plan de prévention des risques (PPR) et permet à la collectivité de s'opposer à toute action susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux ou à la conservation des champs d'inondation. Le PSS comprend trois zones : rouge (non constructible), verte et blanche (constructibles sous conditions).

- **Espaces soumis à des aléas d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Mortagne de la Vezouze et du ruisseau des Fauchées.**

À l'échelle de la Lorraine, la connaissance du risque d'inondation repose en partie sur des atlas : Atlas des zones inondées, Atlas des zones inondables (modélisation hydraulique) et Atlas des zones inondables (hydro-géomorphologique).

Le règlement graphique du PLUi-H fait figurer une trame spécifique « Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature » pour les secteurs identifiés par le PPRI, le PSS et l'AZI.

Le périmètre de l'aléa inondation de la Verdurette sur le territoire communal de Reherrey est également intégré à cette trame. Lorsque des études complémentaires à ces documents existent, elles sont mentionnées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

L'existence d'un risque inondation est rappelée en chapeau de zone dès lors qu'un secteur est concerné par cette trame.

Pour ces secteurs, le règlement du PLUi-H renvoie systématiquement aux dispositions du PPRi ou du PSS. Pour les secteurs cartographiés par l'AZI, les mesures de constructibilité à prévoir 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.

- **Retrait gonflement des argiles**

Le territoire est concerné par un aléa de retrait et gonflement des argiles nul à moyen, d'après la cartographie départementale du BRGM, actualisée le 26 août 2019.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur www.georisques.gouv.fr permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires, depuis le 1er janvier 2020, dans les zones d'exposition moyenne et forte (articles L112-20 à 25 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans tous les cas, il est recommandé de :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- Réaliser des fondations appropriées ;
- Consolider les murs porteurs ;
- Désolidariser les bâtiments accolés ;
- Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

- **Cavités souterraines**

Dans les secteurs concernés par ce risque et en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique du PLUi-H fait figurer une trame spécifique « Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques » pour les secteurs situés aux abords d'une cavité souterraine

2. Risques Technologiques

• Les canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire est concerné par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses ayant fait l'objet d'un recensement en 2010 par la DREAL ou d'un arrêté instituant une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures.

En application des dispositions du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre d'une canalisation, la consultation du guichet à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisations.neris.fr>

Dans le règlement, le chapeau des zones concernées par une canalisation de transport de matières dangereuses précise : "Cette zone est concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions".

• Risque lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le PLUi-H prend en compte le risque lié à la présence d'ICPE sur le territoire. Dans le règlement, le chapeau de zone concernée par une ICPE précise : "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".

Les ICPE disposant d'un porteur à connaissance sont annexées au PLUi-H. À savoir :

- Silo de la CAL à Lunéville
- Dépôt de feux d'artifices « Brezac Artifices » à Vallois
- CARREFOUR SUPPLY CHAIN sur l'Actipôle de Mondon à Moncel-lès-Lunéville

Liste des ICPE :

Nom de l'établissement	Commune	Régime	Statut Seveso
<u>MANUFACTURE DE BACCARAT</u>	BACCARAT	Autorisation	Non Seveso
<u>SOCIETE EUROPEENNE DE GALVANISATION</u>	BACCARAT	Autorisation	Non Seveso
<u>DIR EST</u>	AZERAILLES	Inconnu	Non Seveso
<u>PROTECH EST</u>	BENAMENIL	Inconnu	Non Seveso
<u>SCIERIE FRANCOIS</u>	CHENEVIERES	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT</u>	HERIMENIL	Autorisation	Non Seveso
<u>TRAVAUX ROUTIERS DE LA MEURTHE</u>	HERIMENIL	Autorisation	Non Seveso
<u>ALPHA RECYCLAGE FRANCHE COMTE</u>	LARONXE	Autorisation	Non Seveso
<u>BETAIGNE ENVIRONNEMENT</u>	LARONXE	Autorisation	Non Seveso
<u>CAL (coopérative lorraine-Lunéville)</u>	LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>Communauté de Communes du Lunéillois</u>	LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>TRAILOR</u>	LUNÉVILLE	Inconnu	Non Seveso
<u>CARREFOUR SUPPLY CHAIN (ex GOODMAN)</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>FRAIMBOIS GRANULATS</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>GRANULATS VICAT(ex thiriet)</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>LOGIDIS</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Autorisation	Non Seveso
<u>POLYEX</u>	MONCEL LES LUNÉVILLE	Enregistrement	Non Seveso
<u>CFF RECYCLING ESKA</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>SAS GRANULATS VICAT secteur Meurthe</u>	REHAINVILLER	Autorisation	Non Seveso
<u>LE FEU AUX POUDRES (Brezac Artifices °</u>	VALLOIS	Autorisation	Non Seveso
<u>THIRIET</u>	XERMAMENIL	Inconnu	Non Seveso

- **Secteurs d'Information sur les Sols (sites et sols pollués)**

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La liste des SIS est annexée au PLUi-H. L'information aux acquéreurs/locataires sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques est complétée par une information sur la pollution des sols pour les terrains répertoriés en Secteurs d'informations sur les Sols (SIS). Plus largement, les SIS seront consultables par le public sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/>

- **Anciens sites industriels ou activités de service**

L'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans une base de données nationale, BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) disponible sur Internet : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias/>

Ces sites appellent à une vigilance quant à la qualité des sols et sa compatibilité avec l'usage projeté. Aussi, à titre informatif, la liste exhaustive des 413 sites référencés dans la base BASIAS pour le territoire de la CCTLB en mars 2020 ainsi que la cartographie des 311 sites géolocalisés figurent aux annexes du PLUi-H.

CHAPITRE 6 : DÉFINITIONS (LEXIQUE)

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Abri de jardin :

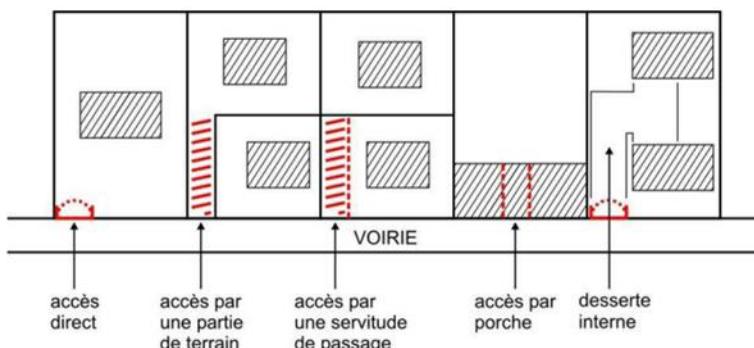
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe (voir définition des annexes ci-dessous).

Accès :

L'accès est le passage entre une voirie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

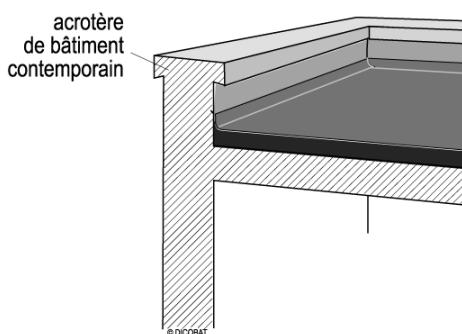
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct" ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voirie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère :

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



Affouillement et exhaussement

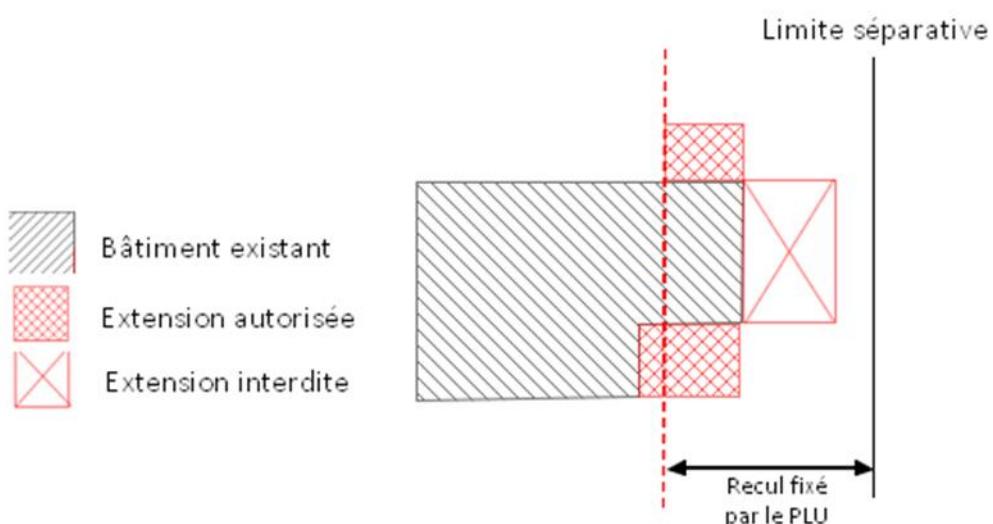
Modification volontaire du niveau du sol par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

Pour rappel, l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme soumet à autorisation préalable les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement), excède deux mètres.

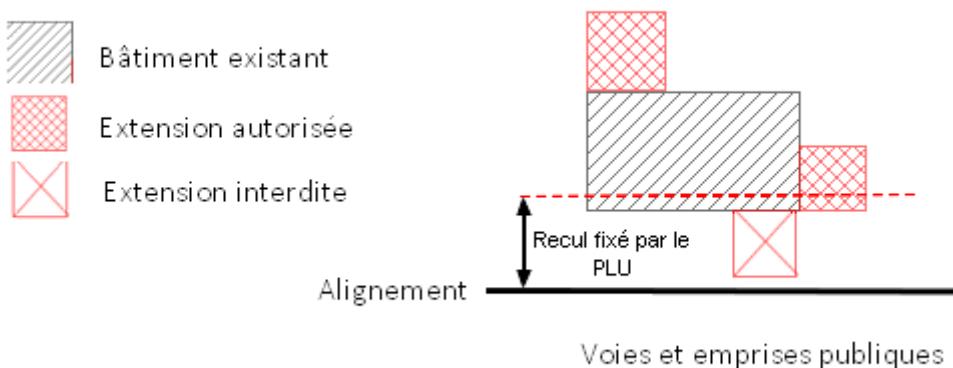
Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

Par rapport aux limites séparatives :



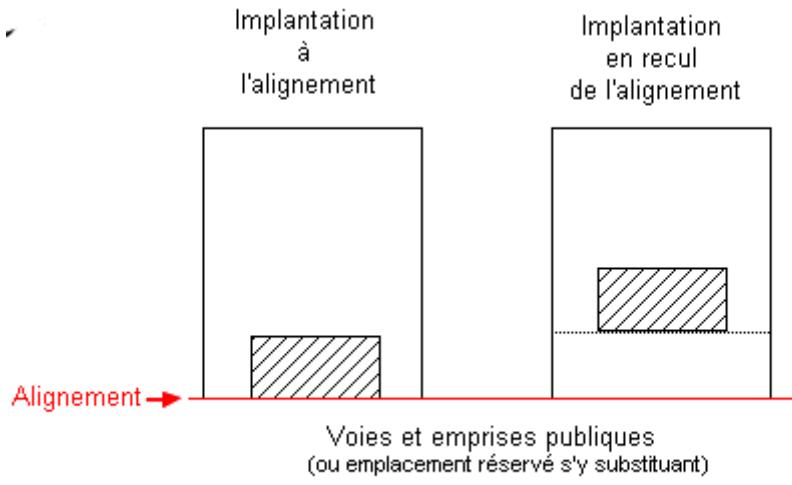
Par rapport aux voies et emprises publiques (en cas de construction en recul par rapport à une règle d'alignement obligatoire).



Alignment :

L'alignement est la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé.

Dans le cas d'un emplacement réservé, l'alignement est considéré comme la limite entre l'emplacement réservé et le domaine privé (futur alignement).



Annexes (lexique national) :

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles...

Attique :

Étage sommital d'un bâtiment en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Berges :

Bord permanent d'un cours d'eau situé au-dessus du niveau normal de l'eau (ligne de contact terrestre avec l'eau (étang, rivière) acceptée comme zone délimitée par le niveau d'eau le plus haut et le plus bas (entrée, sortie)). La berge est caractérisée par sa forme transversale (berge en pente douce, berge abrupte), sa composition (sableuse, marneuse), sa végétation (herbacée, arbustive). Fréquemment soumises au débordement et à l'érosion du courant, les berges sont des habitats pour de nombreuses espèces.

Construction (lexique national) :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

Construction ou installation agricole ou forestière :

Sont considérées à caractère agricole ou forestier, les exploitations agricoles ou forestières et toutes les constructions (logements de gardiennage compris) et installations nécessaires à leur activité.

Construction existante (lexique national) :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Continuité écologique :

Ensemble formé par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur vie et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.

Corridors écologiques :

Liaisons entre les réservoirs de biodiversité plus ou moins larges et continues, empruntées par les espèces animales et végétales.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Des cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

Cours d'eau :

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Cet écoulement est indépendant des précipitations, et ne résulte pas du seul ruissellement des eaux de pluie (cas des fossés et ravines).

Emprise au sol (lexique national) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension (lexique national) :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (lexique national) :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîte :

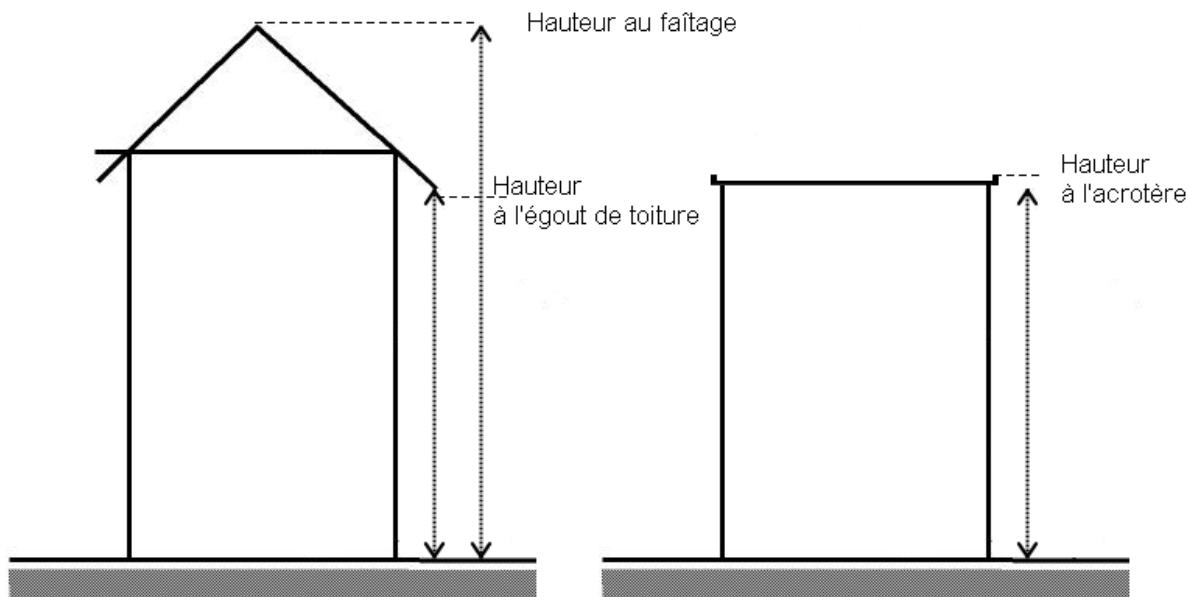
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fonctionnalité écologique (art. R. 371-21 du code de l'environnement) :

La fonctionnalité des continuités écologiques s'apprécie notamment au regard de la diversité et de la structure des milieux qui leur sont nécessaires et de leur niveau de fragmentation, des interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux, et de la densité nécessaire à l'échelle du territoire concerné.

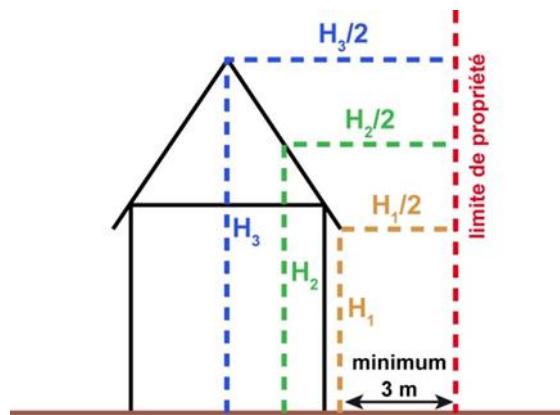
Hauteur (lexique national) :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Complément (hors lexique national) :

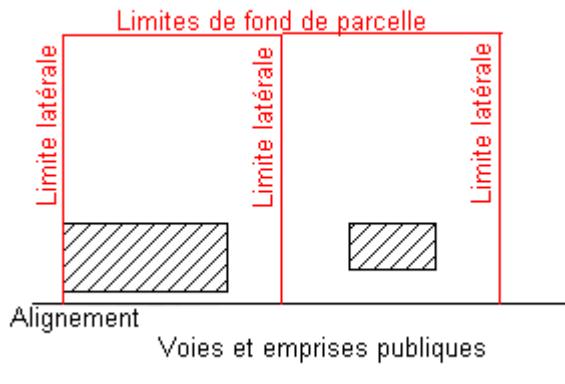
La hauteur peut être exprimée de façon relative, la hauteur de la construction est alors définie par une référence liée à une distance par rapport à une limite séparative ou un bâtiment voisin.



La hauteur peut également être exprimée en niveau, sachant qu'un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Limites séparatives (lexique national) :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques



Local accessoire (lexique national) :

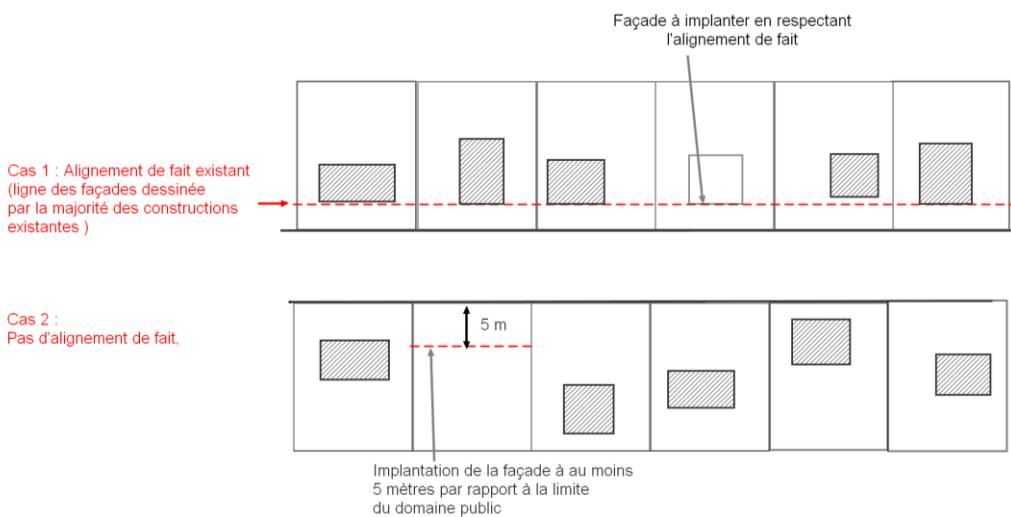
Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectée à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...).

Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Ordonnancement de fait :

Ligne des façades dessinées par les constructions voisines existantes, le long des voies et emprises publiques. La notion d'ordonnancement n'est pas un alignement strict mais une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Visant à favoriser le maintien du paysage bâti de la rue.



Remise en bon état et préservation des milieux (art. R. 371-20 du code de l'environnement) :

La remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques consiste dans le rétablissement ou l'amélioration de leur fonctionnalité. Elle s'effectue notamment par des actions de gestion, d'aménagement ou d'effacement des éléments de fragmentation qui perturbent significativement leur fonctionnalité et constituent ainsi des obstacles. Ces actions tiennent compte du fonctionnement global de la biodiversité et des activités humaines. La préservation des milieux nécessaires aux continuités écologiques assure au moins le maintien de leur fonctionnalité.

Réservoir de biodiversité (art. R371-19 du Code de l'Environnement) :

Espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos.

N.B. : en compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle (ScotSud54), les réservoirs de biodiversité protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme comprennent tout ou partie des Réserves Biologiques Intégrales, sites Natura 2000, sites classés, ZNIEFF de type 1, les Zones Humides Remarquables du SDAGE et les Espaces Naturels Sensibles du Conseil Départemental 54 situés sur le territoire.

Ripisylve :

Formation végétale qui se développe sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elle exerce une action sur la géométrie du lit, la stabilité des berges, la qualité de l'eau, la vie aquatique, la biodiversité animale et végétale.

Niveau R :

Le R s'entend comme le niveau situé au-dessus des sous-sols ou des emplacements réservés au stationnement ou locaux communs ou, en l'absence, le premier niveau courant directement accessible depuis la voie, avec ou sans différence de niveau. Pour les constructions comprises dans un gabarit maximum de R+2 ou R+1+combles, la hauteur du niveau R sera de 3,50 mètres maximum.

Surface de vente :

La surface de vente est la surface destinée à la vente de produits et/ou services. On la distingue de la surface commerciale utile qui comprend la surface de vente à laquelle s'ajoute la surface de stockage (réserves).

Surface non imperméabilisée ou éco-aménageable :

Le calcul de la surface non imperméabilisée ou éco-aménageable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. si ces dernières sont constituées de matériaux imperméables.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sans désigner de procédure particulière, une opération d'aménagement d'ensemble désigne une opération d'aménagement portant sur la totalité des terrains compris dans une zone délimitée. Elle a pour but de garantir la cohérence de l'urbanisation de la zone.

Trame Verte et Bleue (art. R371-16 du Code de l'Environnement) :

Outil d'aménagement du territoire, la TVB vise à maintenir et reconstituer un réseau écologique cohérent à différentes échelles territoriales (européennes à locales). Il s'agit d'un projet de préservation et de restauration des continuités écologiques défini par chaque territoire.

Unité foncière :

Une unité foncière est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies ouvertes à la circulation et entreprises publiques :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

La voie ouverte à la circulation peut être publique ou privée. Une impasse privée desservant un groupe de maisons passant devant le terrain concerné par la construction sera alors considérée comme une voie ouverte à la circulation publique et les règles définies par l'article devront alors s'appliquer de fait pour cette voie de la même manière.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Zone humide (art. R371-19 du Code de l'Environnement) :

Selon l'article L. 211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Elles se caractérisent par la présence de sols évolués ou non qui sont constamment ou périodiquement saturés par l'eau douce salée ou saumâtre et manifestent des processus caractéristiques (phénomène d'oxydoréduction du fer, accumulation de matière organique végétale non décomposée – tourbe, etc.).

L'espace de bon fonctionnement est l'espace nécessaire à une zone humide pour bien assurer ses diverses fonctionnalités. C'est un espace multifonctionnel permettant d'assurer le rôle d'épuration des eaux, d'espace de vie et de libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, de préservation du cadre de vie et des paysages, etc.

L'appréciation du caractère humide de la zone et sa délimitation doivent se faire selon les deux critères réglementaires : la végétation ou le sol.

CHAPITRE 7 : LÉGENDE DES PLANCHES DE ZONAGE

1. Légende des règles graphiques (plan de zonage)

Prescriptions architecturales et règles graphiques d'implantation des constructions

-  (1) Alignement par rapport aux voies et emprises publiques
Continuité par rapport aux limites séparatives latérales
-  (2) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation au droit de la marge de recul
Continuité par rapport aux limites séparatives latérales
-  (3) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation au droit de la marge de recul
Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales
-  (4) Recul par rapport aux voies et emprises publiques
Implantation possible au-delà de la marge de recul
Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales
-  (5) Bande d'implantation de la façade principale
-  (6) Bande d'implantation de la construction principale
-  (7) Hauteur maximale limitée

Autres prescriptions

-  Linéaire commercial protégé (centre-ville de Lunéville)
-  Voies cyclables ou chemins piétons à conserver ou à créer
-  Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (R151-34 du Code de l'urbanisme)
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
-  Emplacements réservés
-  Secteur comportant des orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, etc. (L151-19 du Code de l'urbanisme)

-  Éléments ponctuels
-  Éléments linéaires
-  Éléments surfaciques

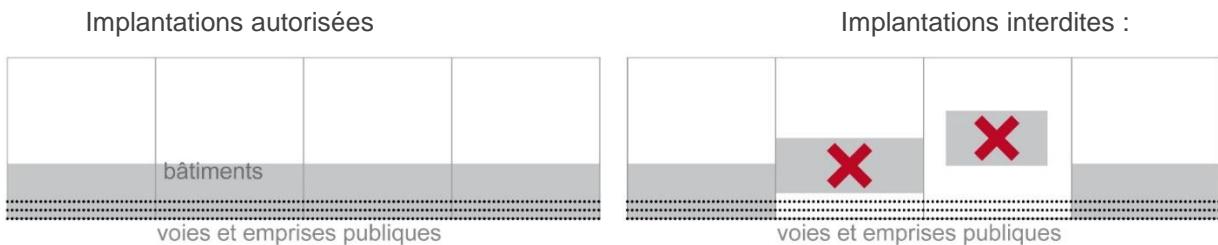
Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du Code de l'urbanisme)

-  Réservoirs de biodiversité
-  Éléments de paysage à protéger
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

2. Comprendre les règles graphiques d'implantation des constructions

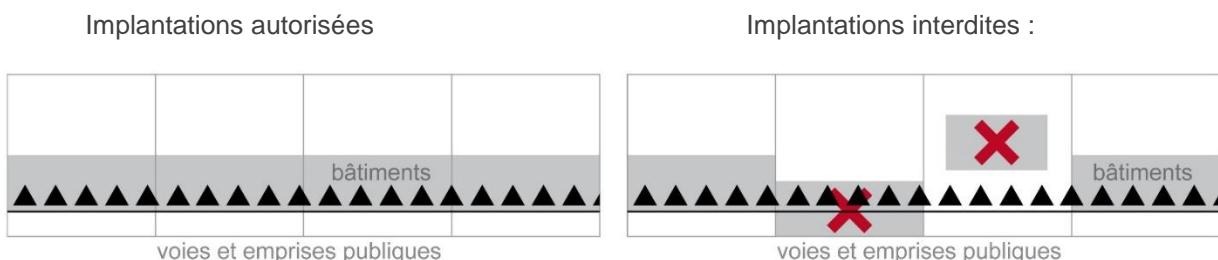
Prescription graphique n° 1 : Alignement et continuité

Alignement par rapport aux voies et emprises publiques et continuité par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement (au droit de la limite entre les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et le domaine privé) et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cela permet de maintenir les fronts bâties existants dans les tissus anciens.



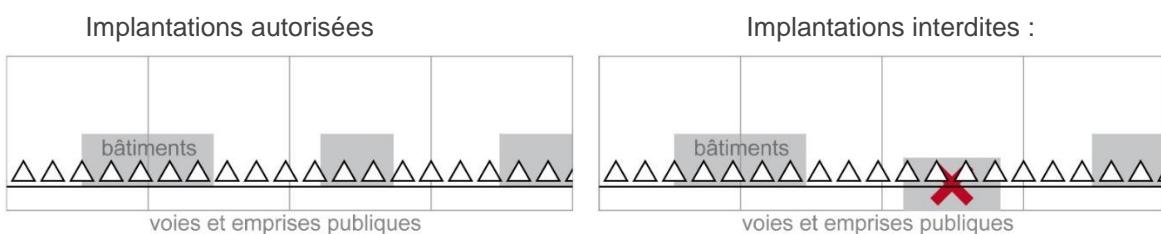
Prescription graphique n° 2 : Recul et continuité

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et continuité par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul et en mitoyenneté par rapport aux bâtiments existants. Cela permet de maintenir les fronts bâties lorsque les constructions existantes ne sont pas implantées au droit du domaine public (exemple : village où les usoirs sont privés, notamment).



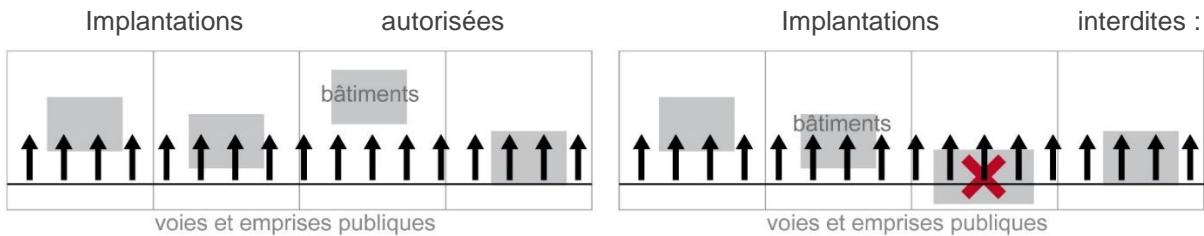
Prescription graphique n° 3 : Recul et discontinuité

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul. La mitoyenneté par rapport aux limites latérales est possible. Cela permet de maintenir les alignements bâties discontinus existants (exemple : préserver un alignement de pavillons implantés à 10 mètres d'une route alors que le règlement écrit de la zone permettrait une implantation à 5 mètres).



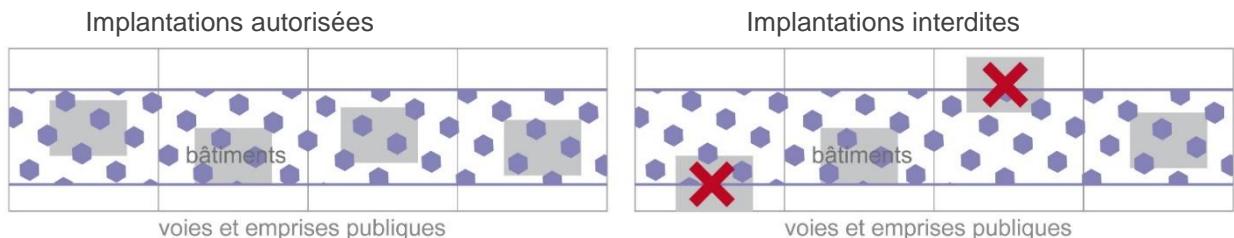
Prescription graphique n° 4 : Implantation à la marge ou au-delà

Recul par rapport aux voies et emprises publiques et implantation possible au-delà de la marge de recul. Discontinuité possible par rapport aux limites séparatives latérales. Les nouvelles constructions s'implantent au droit de la marge de recul ou en recul par rapport à celle-ci. (Exemple : permet de conserver un recul le long d'infrastructures routières ou ferroviaires).



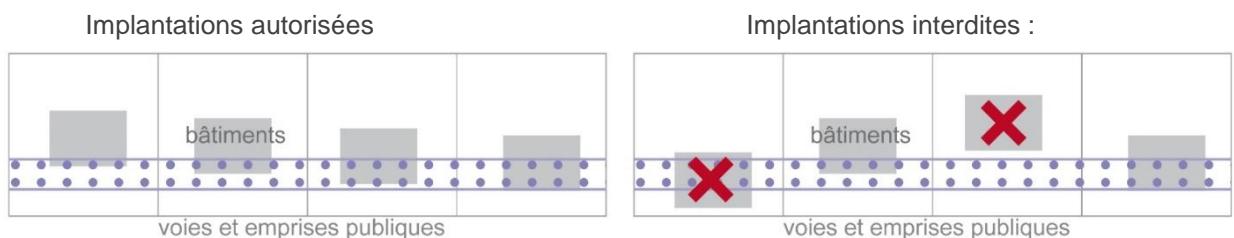
Prescription graphique n° 5 : Bande d'implantation des constructions

Le volume de la construction principale doit être entièrement compris dans la bande d'implantation reportée au plan de zonage.



Prescription graphique n° 6 : Bande d'implantation des façades

La façade principale du nouveau bâtiment doit être implantée dans la bande reportée au plan de zonage. Cela permet de conserver une souplesse dans l'alignement tout en maîtrisant l'implantation en second rang.



TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.

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

Les abris de jardins, dans les zones autorisées, à raison d'un abri par unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise initiale des volumes, y compris si ceux-ci dérogent aux règles édictées dans le présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent. En revanche cette disposition est applicable dans les espaces soumis à des risques et nuisances qui créent des contraintes sur l'occupation et l'utilisation du sol et peuvent engendrer une inconstructibilité. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et /ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :

- à la sécurité ;
- aux différents réseaux ;
- à la voirie ;
- aux voies ferrées ;
- au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux ;
- au stockage et à la distribution d'énergie ;
- au fonctionnement des technologies de la communication.

concourant aux missions de services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations autorisées dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris à l'intérieur des marges de recul par rapport aux berges.

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLUi-H, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Sur les terrains cultivés ou non bâties à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au plan, ne sont autorisées que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

ARTICLE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 – ARTICLE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

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

Les dispositions de l'article 4 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé pour future voirie, espace public), que ces voies soient de statut public ou privé.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Certaines voies et infrastructures font l'objet de mesures spécifiques :

Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de :

- 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire ;
- 10 mètres par rapport aux rails le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

Voies routières

En dehors des espaces urbanisés des communes et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, listées ci-après ;
- de 21 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Liste des autres routes classées routes à grande circulation :

Route	Route début de section	Commune début de section	Route fin de section	Commune fin de section
D914	Limite communale	LUNEVILLE	D400	LUNEVILLE
D914	D9	XERMAMENIL	Limite communale	XERMAMENIL
D148	Extrémité	MONCEL-LES-LUNEVILLE	Limite communale	FRAIMBOIS / GERBEVILLER
D31	D914	LUNEVILLE	Rue de la Marquise du Chatelet	LUNEVILLE
D31	D400	LUNEVILLE	D914	LUNEVILLE
D31A	D590	LUNEVILLE	Rue Girardet	LUNEVILLE
D400	D590	LUNEVILLE	Limite communale	BENAMENIL / FREMENIL
D400	D914	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
D590	D400	LUNEVILLE	N59	MONCEL-LES-LUNEVILLE
D9	D914	XERMAMENIL	D570	LAMATH / MEHONCOURT
D914	D31	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
Rue de la Marquise du Chatelet	D31A	LUNEVILLE	D31	LUNEVILLE
VC Rue Girardet	Rue Marquise du Châtelet	LUNEVILLE	Rue Rivolet	LUNEVILLE

Source : décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (balcons compris) jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

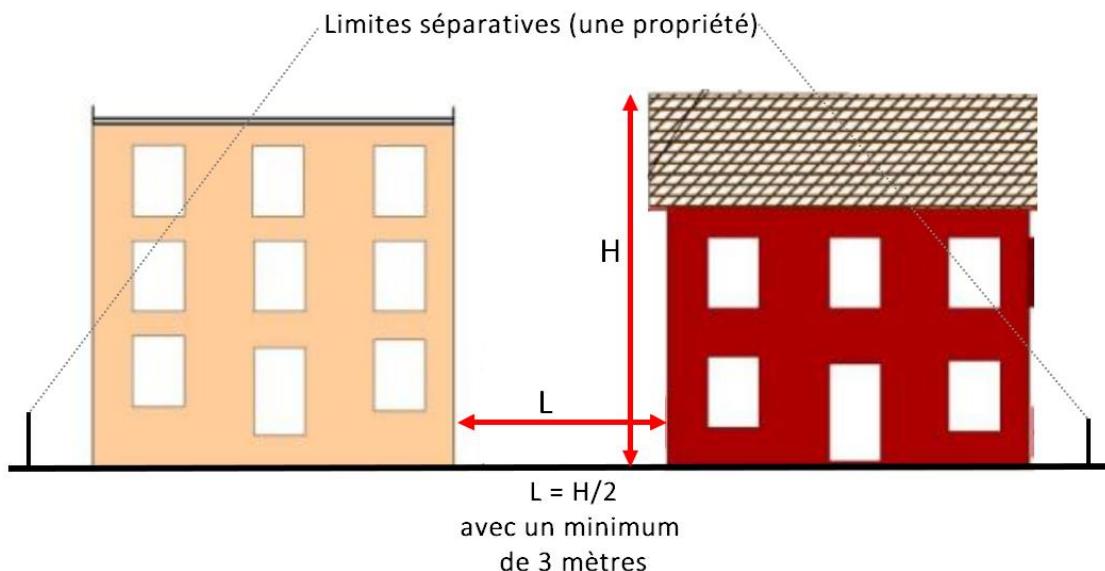
Cas des équipements, infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs

Une implantation libre est admise.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UC, UE, UXa, UXb, UXc, UXd, Nae, Nca, Ng, Nx, Nj et Nv.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point, une distance minimale égale à $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.



4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Une hauteur différente est autorisée pour les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clocher, château d'eau, pylônes, ...), qui compte tenu de leur nature, nécessitent une hauteur supérieure à celle fixée par les dispositions applicables dans les différentes zones.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique et les normes en vigueur en matière de réduction des consommations d'énergies.

5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones

5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Sur les limites séparatives du domaine public ou des voies privées

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Dans le cas de mise en œuvre de grille, grillage, barreaudages, etc., les clôtures doivent comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisément du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.

Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte de la topographie du sol, pour des raisons impératives de sécurité ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, conteneurs, etc.).

Dans les zones soumises au risque inondation

Dans les zones identifiées dans le règlement graphique comme « Secteur où l'existence de risques naturels (inondations ou cavités souterraines) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature », les clôtures ne doivent pas perturber l'écoulement des eaux.

À Lunéville et à Jolivet, elles doivent se conformer aux prescriptions techniques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vezouze.

Les dispositions spécifiques aux zones U et AU de chaque commune

L'annexe n°1 au règlement d'urbanisme comporte la réglementation propre à chaque commune concernant les clôtures sur les limites séparatives du domaine public, des voies privées ou des terrains privés : la hauteur maximale, les caractéristiques et interdictions éventuelles et les préconisations spécifiques.

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

6.1 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

6.2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

Les plantations sont d'essences locales variées et évitent les espèces invasives ainsi que les espèces fortement allergènes.

Liste indicative d'essences locales :

Arbres	Arbustes	Lianes, plantes vivaces
Alisier blanc	Bourdaine	Aconit napel, Casque de Jupiter
Bouleau verruqueux	Callune	Ancolie commune
Cerisier à grappes	Églantier	Houblon
Érable champêtre	Fusain d'Europe	Lamier jaune
Frêne commun	Groseillier à maquereau	Grande aunée
Poirier sauvage	Myrtille	Corydale creuse
Sorbier des oiseleurs	Néflier	Ficaire fausse-renoncule
Sorbier domestique / cormier	Nerprun purgatif	Luzule printanière
	Noisetier	Luzule des bois
	Sureau noir	Primevère élevée
	Troène commun	
	Viorne mancienne	
	Épine-vinette	
	Cornouiller sanguin	
	Érable plane	
	Érable sycomore	
	Framboisier	
	Pommier sauvage	
	Prunellier, Épine noire	

Source : *Les Parcs naturels régionaux de la Lorraine, des Ballons des Vosges et des Vosges du Nord, Guide pratique, Fleurs, arbres et arbustes du Nord-Est de la France – Tome 1 : choisir les plantes*, édition 2008.

Liste indicative d'espèces allergènes à éviter :	Potentiel allergisant modéré	Potentiel allergisant fort
	Érables	Aulnes
Arbres	Baccharis	Bouleaux
	Hêtres	Charmes
	Chênes	Noisetiers
	Troènes	Cades
	Platanes	Cyprès commun
	Saules	Cyprès d'Arizona
	Tilleuls	Mûriers à papier
		Frênes
		Oliviers
		Cryptoméria du Japon
Graminées ornementales	Baldingère	Calamagrostis
	Canche cespiteuse	Élyme des sables
	Fétuques	Queue de lièvre
	Fromental élevé	Stipe géante

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Ces espèces sont à adapter en fonction du sol et du rôle donné à la haie ou aux plantations.

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT

Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

7.1 - NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

- Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, de services et d'administration :
 - pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 500 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
 - Au-delà de 500 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Construction à usage d'établissements commerciaux :

Dans toutes les zones où sont autorisées ces activités, à l'exception des zones UA, UAb et UAI :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour toute construction d'une surface de plancher comprise entre 200 m² et 1 000 m² : 5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher. Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation ;
- Au-delà de 1 000 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Dans les zones UA, UAb et UAI (centre-ville de Lunéville et de Baccarat et centre-village :

- pour toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m², aucun emplacement de stationnement n'est demandé ;
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- Établissements industriels et artisanaux :
 - le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :
 - 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hébergement hôtelier et restaurants :
 - 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Établissements de santé et d'action social :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher.
À ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.
- Établissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

Dispositions particulières

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;
- Extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLUi-H dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLUi-H, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.
- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

Normes générales

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :
 - la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des constructions à usage de logement collectif et d'hébergement doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
 - À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface des espaces dédiés au stationnement doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.
- Établissement d'enseignement du 1er degré :
 - 3 m² ou 2 places par classe.
- Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :
 - 15 m² ou 10 places par classe.
- Autres locaux :
 - Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

8.1 - LES ACCÈS

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. En outre, un second accès peut être autorisé, s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

8.2 - VOIRIE

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones N et A

Les voies doivent présenter des caractéristiques :

- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

9.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées. Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

9.2 - EAUX USÉES

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc.) doit être favorisée. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le terrain un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, l'autorisation et les modalités de raccordement restent soumises à l'avis de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et sont conditionnées par les caractéristiques du réseau.

9.4 - RÉSEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique ou de réseaux aériens, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

9.5 - COLLECTE DES DÉCHETS

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination doit prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur. Il doit répondre aux besoins des habitants et leur permettre de réaliser un tri sélectif optimal.

Le système de collecte et de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

En outre, dans le cas de la création de logements collectifs ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères sous forme de conteneurs enterrés peut être réalisée. Cette aire sera réalisée conformément au règlement intérieur de l'autorité compétente.

9.6 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU : ZONE À URBANISER OUVERTE

Zones à urbaniser dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Rappel : Outre les règles écrites édictées ci-dessous, s'appliquent également en zones 1AU, 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 des OAP sectorielles. 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 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 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de toute nature ;
- 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.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les périmètres faisant l'objet d'une « orientations d'aménagement et de programmation », 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.

ARTICLE 1AU 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 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 4.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou suivre la règle de recul de façade inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

1AU 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est obligatoire pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre.

1AU 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AU 4.4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 2 niveaux et 9 mètres au faîte, toutes superstructures comprises.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

1AU 4.5 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 5.1 – PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

1AU 5.2 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES 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 constructions principale.

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

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54. Pour les enduits de façade, les teintes verte (E9), bleue (E10) et trop orangée (E16) sont interdites.

Toitures

Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et avec les ouvertures de façades, et dans leurs dimensions.

1AU 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).

ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 6.1 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

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.

1AU 6.2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

ARTICLE 1AU 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 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 – Règlement d'urbanisme Annexes

1. Règlement des clôtures
2. Liste des emplacements réservés
3. Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

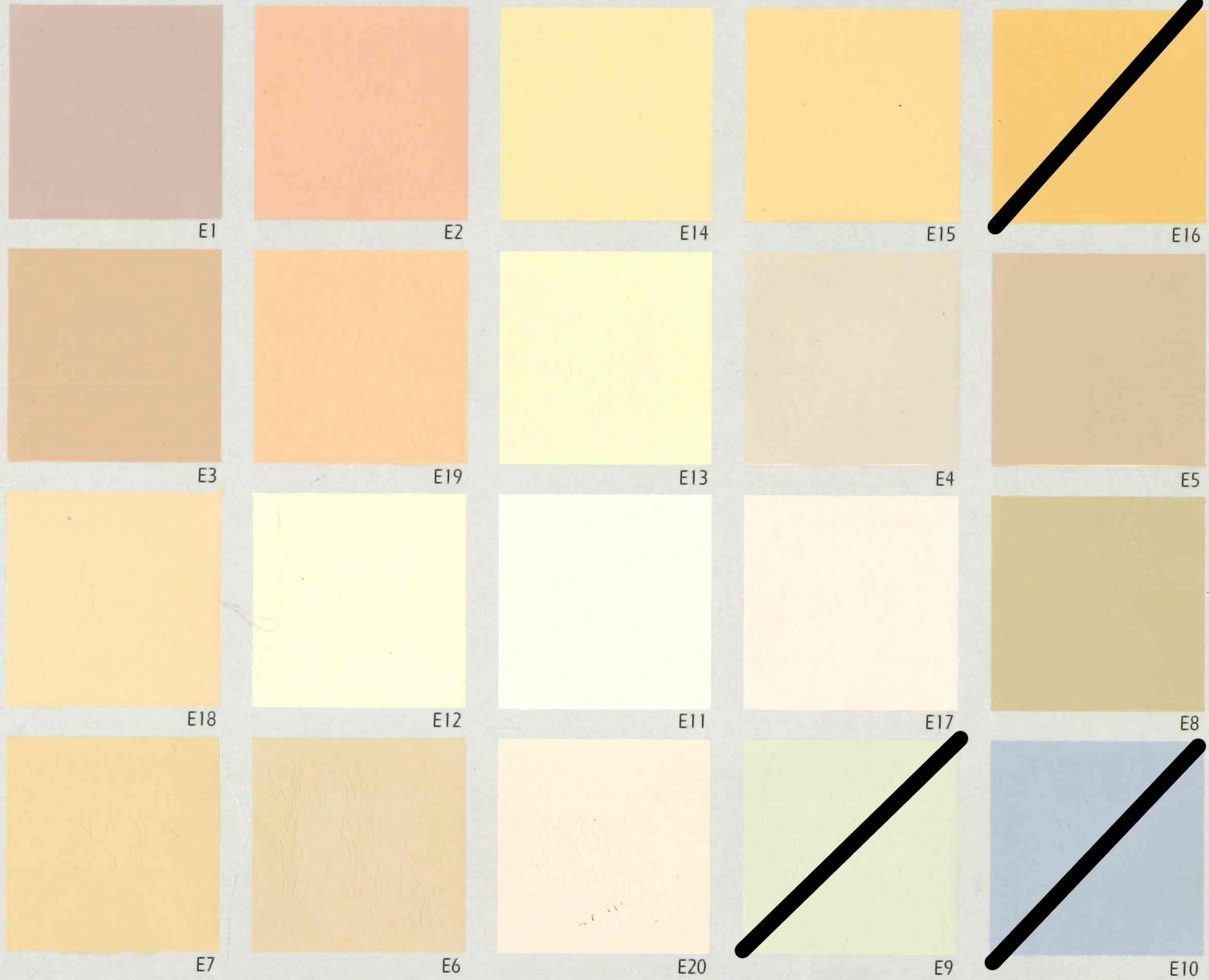
Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°2020-096 du 15/06/2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

Commune	Zone du PLUi-H	Clôtures sur les limites séparatives du domaine public ou des voies privées			Clôtures sur les limites séparatives des terrains privés		
		Hauteur maximale	Caractéristiques et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques	Hauteur maximale	Caractéristiques et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques
Chanteheux, Chenevières, Croismare, Flin, Fraimbois, Hériménil, Jolivet, Lachapelle, Laronxe, Magnières, Marainviller, Merviller, Moncel-lès-Lunéville Reherrey, Thiaville-sur- Meurthe, Xermaménil (suite)	UD, 1AU	1,80 m	<p>Les clôtures doivent être constituées d'un muret, d'un mur-bahut éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage, etc.), d'une grille ou grillage ou d'une haie végétale.</p> <p>La hauteur maximale des murs-bahut et murets est limitée à 0,8 mètre.</p> <p>Les panneaux de bois préfabriqués constitués de lames ne sont pas considérés comme un dispositif à claire-voie, même si les lames ne sont pas complètement jointives.</p> <p>Les toiles occultantes sont interdites.</p> <p>Les haies végétales doivent être implantées à 0,5 mètre des limites séparatives et être composées d'essences locales.</p> <p>Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune.</p>		1,80 m		

Nuancier

Le ravalement en Meurthe-et-Moselle

Les enduits et les peintures de ravalement



Les menuiseries en bois (lasure et peintures microporeuses)



Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques

