

À CONSULTER SUR PLACE

Également téléchargeable sur le site de la Communauté de Communes :
www.delunevillebaccarat.fr/pluih.html



Communauté de Communes
du Territoire de Lunéville à Baccarat



PLUI-H



TOUS CONCERNÉS !

découvrez le projet
de plan local d'urbanisme
en mairie



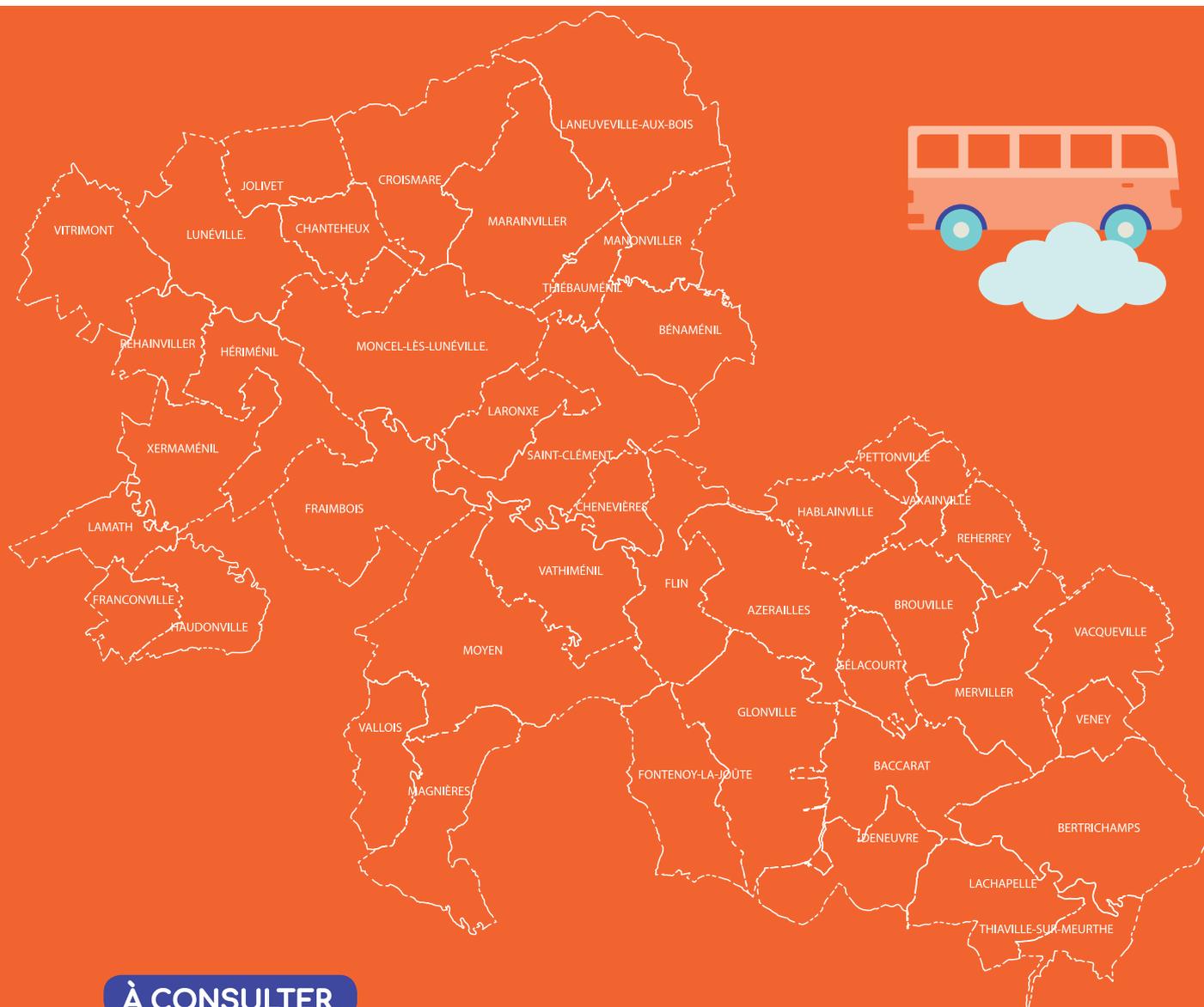
MODE D'EMPLOI

Un livret pour comprendre le projet
politique pour les 12 années à venir et
sa traduction en règles d'urbanisme



COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



À CONSULTER

- le **Projet d'aménagement et de développement DURABLES (PADD)**, c'est-à-dire le projet politique du **TERRITOIRE**
- les projets de **Plan de zonage de votre commune et les RÈGLES ASSOCIÉES**

DONNEZ VOTRE AVIS

- dans le registre de concertation de votre commune ou de la Communauté de communes
- par courrier adressé au **PRÉSIDENT** de la Communauté de communes
- par courrier adressé au **MAIRE**
- par courriel : plui@delunevilleabaccarat.fr



MODE D'EMPLOI

- **Un livret pour comprendre le projet politique pour les 12 années à venir et sa traduction en règles d'urbanisme**

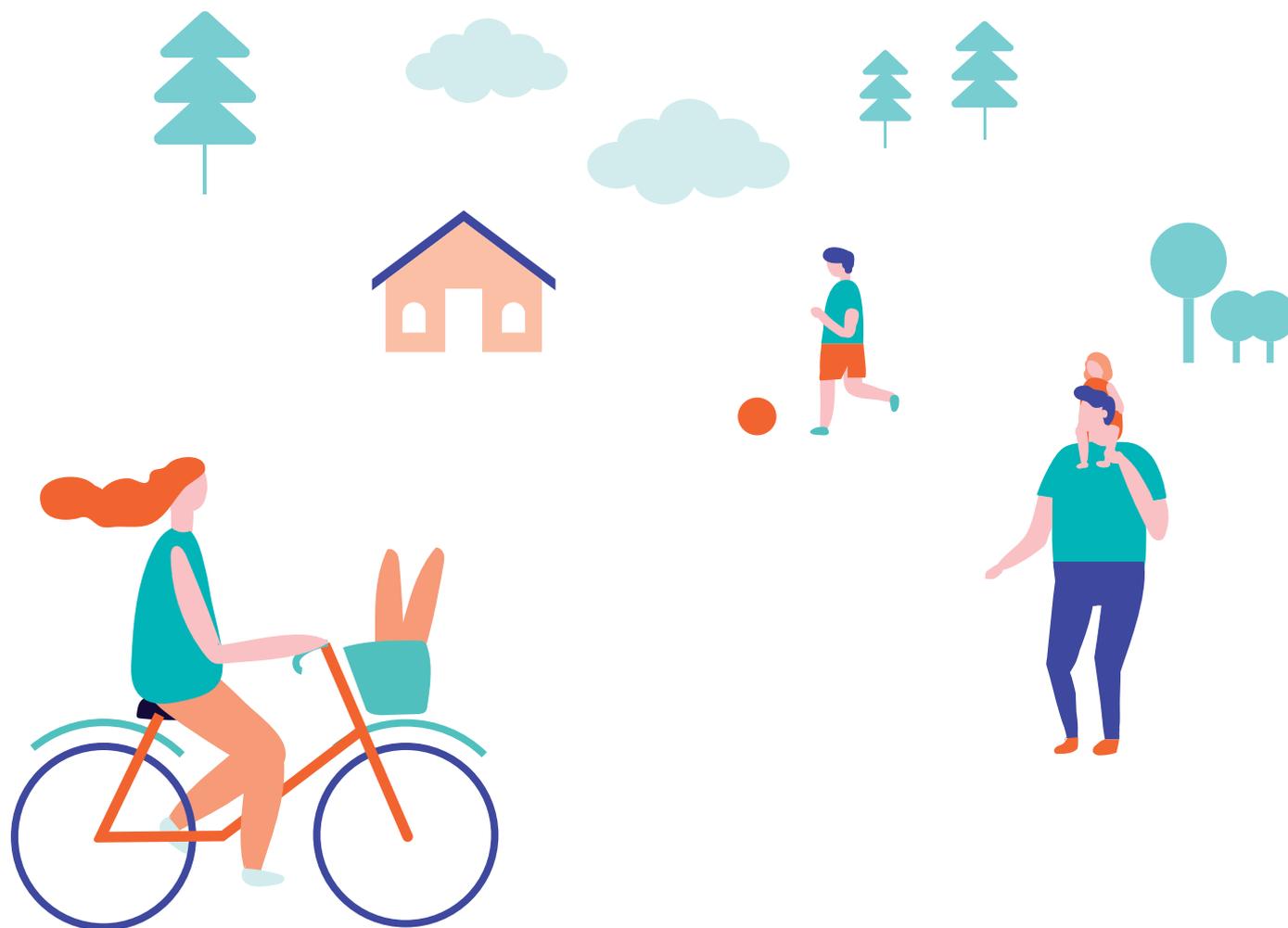
Le projet tient compte des grands enjeux d'urbanisme et d'aménagement des territoires :

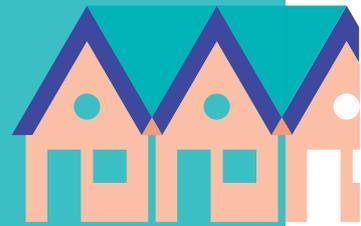
limitation de la consommation foncière, prise en compte des **trames vertes et bleues** qui assurent le bon fonctionnement écologique du territoire, prise en compte des **zones humides**, des périmètres des exploitations agricoles en activité, de la desserte par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement, réserve incendie ...)



SOMMAIRE

01. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	05
■ orientation générale n°1 : être un territoire plus attractif	07
■ orientation générale n°2 : être un territoire plus dynamique	14
■ orientation générale n°3 : être un territoire plus agréable à vivre	17
02. PROJET DE RÉGLEMENT ÉCRIT	21
■ les zones urbaines urbaines et à urbaniser	21
■ les zones agricoles et naturelles	51
■ les dispositions spéciales de protection de l'environnement, du bon fonctionnement écologique du territoire, et du cadre de vie	65





01.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



01. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la vision stratégique du développement territorial.

Conformément à l'article L151 5 du Code de l'Urbanisme, il définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, dans le cadre du volet habitat du PLUi-Habitat (tenant lieu de Programme Local de l'Habitat), conformément à l'article L302 1 du Code

de la construction et de l'habitation, le PADD définit sur 6 ans les principes et objectifs d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

En assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire de Lunéville à Baccarat se décline en trois orientations générales :

- être un territoire plus attractif
- être un territoire plus dynamique
- être un territoire plus agréable à vivre

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 ÊTRE UN TERRITOIRE PLUS ATTRACTIF

UNE ACCESSIBILITÉ TERRITORIALE AISÉE

Pérenniser la qualité de l'accessibilité au territoire

La desserte du territoire de Lunéville à Baccarat par les grands axes de communications et la facilité d'accès aux territoires environnants et agglomérations voisines est un critère d'implantation déterminant des ménages et des entreprises.

Le territoire de Lunéville à Baccarat s'établit à la croisée de grands axes de communication qui relient :

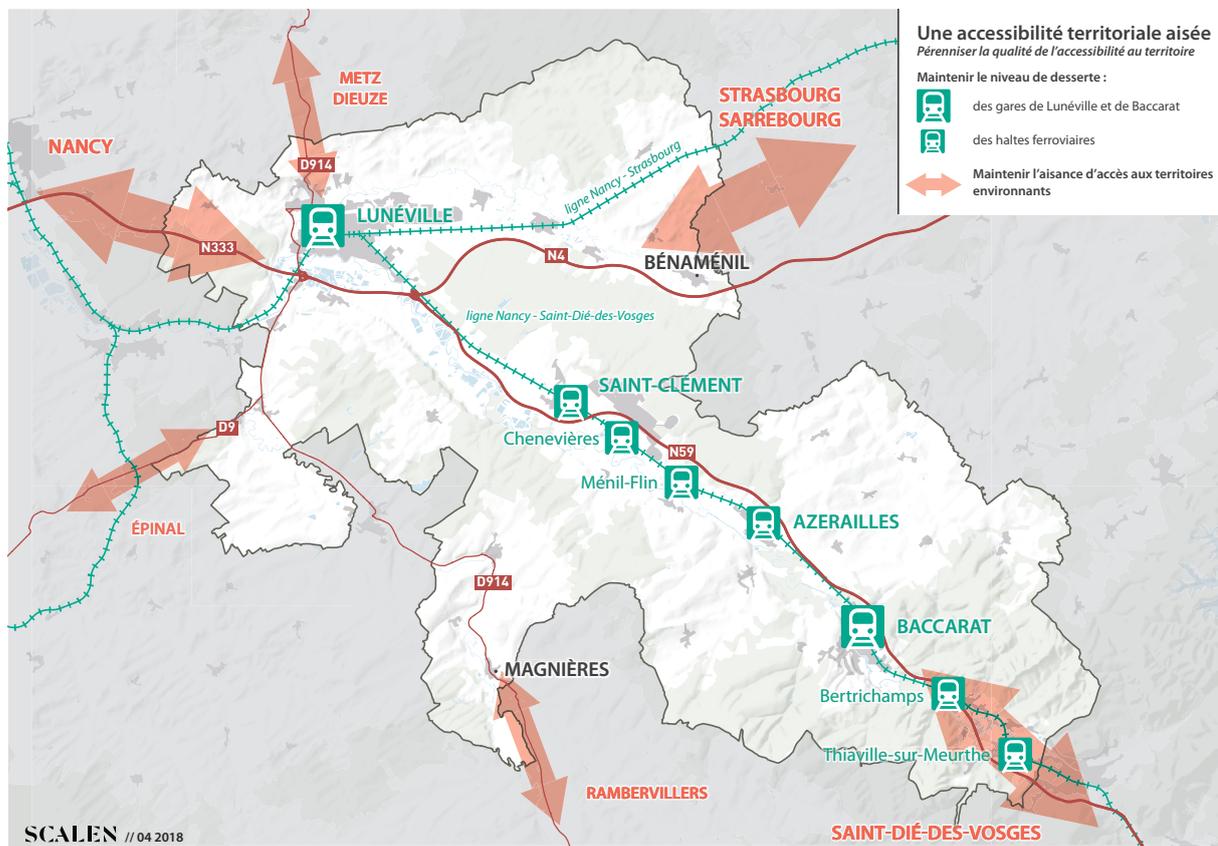
- Nancy, Saint-Dié-des-Vosges et Sarrebourg,
- le sillon lorrain, les hautes Vosges et le sillon alsacien,
- la France, la Suisse et l'Allemagne.

Ces liens sont facilités par les infrastructures routières (N4, N59, D914 et D935, principalement) et ferroviaires (lignes de Strasbourg à Nancy et de Saint-Dié des

Vosges à Nancy), implantées dans les vallées de la Meurthe et de ses affluents, qui irriguent le territoire et le desservent par neuf échangeurs, deux gares (Lunéville et Baccarat) et six haltes ferroviaires (Chènevières, Saint-Clément - Laronxe, Ménil - Flin, Azerailles, Bertrichamps et Thiaville sur Meurthe).

Pour garantir des conditions d'accès satisfaisantes ou les améliorer le territoire doit s'engager pour :

- Maintenir au minimum voire augmenter le niveau de desserte TER de l'ensemble des gares et haltes du territoire et le niveau de desserte TGV de la gare de Lunéville.
- Maintenir l'aisance d'accès aux territoires environnants, notamment en améliorant et sécurisant la principale liaison routière vers Sarrebourg et Strasbourg (finalisation dans les meilleurs délais la mise à 2x2 voies de la N4, entre Blâmont et Héming).



UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE

Fixer des objectifs de développement résidentiel adaptés à la réalité territoriale

Pour les 12 ans de la période 2020-2032, le ScotSud54 attribue au territoire de Lunéville à Baccarat une enveloppe de 3100 logements à produire en construction neuve ou en récupération de vacance, soit près de 260 logements par an.

Cet objectif ambitieux se trouve cependant éloigné de la dynamique constatée sur le territoire au cours des dernières années : entre 70 et 80 logements commencés annuellement et près de 600 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2014 (360 logements vacants de plus à Lunéville, 100 de plus à Baccarat). Cette tendance, depuis début 2018 repart à la hausse

Aussi, l'objectif du territoire est de :

— Réduire d'environ 10 % l'objectif de production de logements fixé par le ScotSud54 sur la durée du PLUI (2020-2032) tout en restant compatible avec celui-ci et conservant une capacité de développement résidentiel.

	ScotSud54	PLUI-H CCTLB
objectif de production (2020-2032)	3 100	environ 2 800
production moyenne annuelle	260	environ 230

— Répartir cet objectif sur deux séquences, celle du PLUi-H (12 ans) et celle des PLH (6 ans), en adoptant le rythme le plus réaliste des dernières années pour les six premières années du PLUi-H.

Renforcer l'armature territoriale par la mise en lien de l'offre résidentielle et de l'offre de services, de commerces et d'emplois.

L'armature du territoire de Lunéville à Baccarat s'appuie sur des polarités identifiées par le ScotSud54 :

- l'agglomération-relais de Lunéville, composée de la ville-centre et de cinq communes périurbaines (Chanteheux, Moncel-les-Lunéville, Jolivet, Hériménil et Rehainviller), totalisant 60 % de la population et 70 % des emplois du territoire ;
- le pôle urbain de Baccarat-Deneuvre (10 % de la population et 16 % des emplois) ;
- des bourgs de proximité (Azerailles, Saint-Clément, Magnières et Bénaménil).

Enfin, ce maillage se complète de communes-relais : Bertrichamps et Moyen, disposant d'une offre complémentaire de services.

Cette organisation assure le rayonnement de l'agglomération lunévilloise sur son bassin de vie et le maintien des services publics indispensables aux habitants de l'ensemble du territoire. Il en va de même pour le pôle urbain de Baccarat et les polarités constituées dans la vallée et les espaces ruraux. L'ensemble de cette organisation avec les complémentarités entre l'agglomération, pôle urbain, bourg de proximité et les autres communes contribuent au rayonnement du territoire

Au cours des quinze dernières années la production de logements (près de 1950 résidences principales supplémentaires pour un gain de près de 750 habitants) s'est opérée au profit des quatre communes périurbaines de l'agglomération relais de Lunéville (25 % de la production) et des communes rurales (près de 50 % de la production). Cette dynamique a eu pour effet d'affaiblir les polarités constituées, se traduisant par une perte de près de 900 habitants pour la ville centre Lunéville et près de 300 habitants pour le pôle urbain de Baccarat.

Dans l'intérêt général du territoire et pour son attractivité, et du fait de la mise en place de l'action cœur de ville sur Lunéville, cette tendance doit être infléchie afin de conforter les polarités établies. Aussi, le projet vise à répartir l'objectif de logements de façon à permettre aux différentes polarités d'assurer leur rôle.

tab.1

	Documents d'urbanisme communaux	PLUI-H CCTLB
Surfaces "à urbaniser" disponibles pour le développement résidentiel	environ 315 ha	environ 90 ha
Dont densification	environ 105 ha	environ 40 ha
Dont extension	environ 210 ha	environ 50 ha

Les principes de développement urbain veilleront ainsi à :

- Recentrer la production de logements sur l'agglomération relais de Lunéville et le pôle urbain de Baccarat et prioritairement, sur la ville centre et le bourg centre.
- Développer préférentiellement les polarités les mieux pourvues (services, commerces, gares...) des secteurs ruraux et principalement, celles identifiées par le ScotSud54.
- Garantir le développement des communes rurales en optant pour un développement urbain raisonné.

Maîtriser le foncier à vocation d'habitat et coordonner le développement résidentiel du territoire

Entre 1999 et 2019, les extensions urbaines à vocation résidentielle ont contribué à étendre les enveloppes urbaines du territoire à hauteur d'environ 145 hectares, soit environ 7,3 ha par an. Cette croissance s'est essentiellement opérée par la réalisation de plusieurs programmes de lotissements, en particulier dans les polarités de l'agglomération relais de Lunéville et lors de la décennie 1999 - 2009. La construction dispersée de maisons individuelles dans les communes rurales a également contribué à cette dynamique.

La période 1999-2009 a été marquée par une dynamique soutenue de la construction, accompagnée d'une consommation foncière d'environ 9,2 ha / an.

Entre 2009 et 2019, cette consommation foncière a connu un ralentissement de la construction lié à la conjoncture économique qui s'est notamment traduit par une réduction de la surface moyenne des parcelles et une moindre consommation foncière (environ 5,3 ha par an).

Dans les années à venir, le territoire veillera à maîtriser son offre foncière résidentielle et à privilégier son développement dans les enveloppes urbaines en mo-

tab.2

	Zones U	Zones AU
Surfaces disponibles pour le développement résidentiel (en extension)	environ 25 ha	environ 50 ha

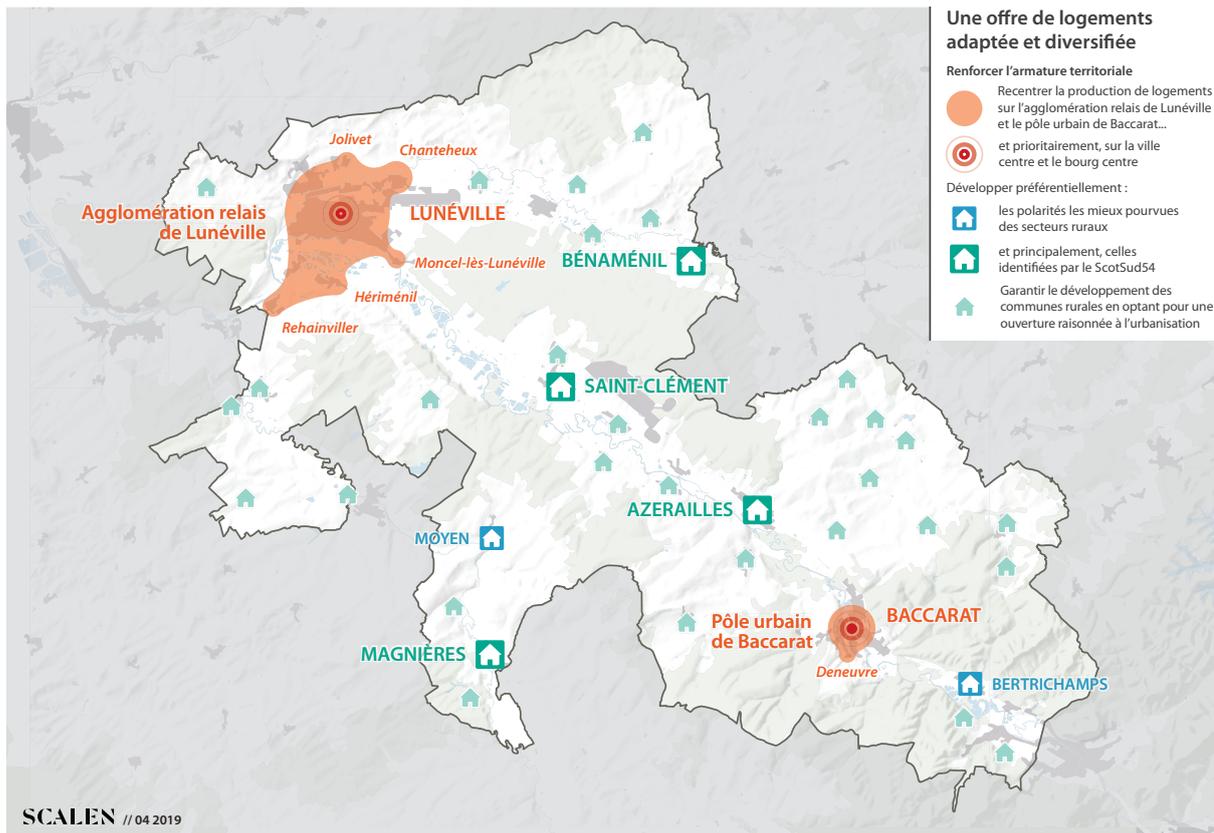
bilisant les potentiels bâtis ou non (dents creuses et cœurs d'îlots, friches d'activités et logements vacants), dans le respect des objectifs du ScotSud54 :

- Poursuivre l'élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire.
- Privilégier le développement résidentiel dans les enveloppes urbaines par la réalisation en densification et mobilisation de la vacance d'au moins 70 % des logements programmés
- Localiser les extensions résidentielles en continuité des enveloppes urbaines constituées, sur des secteurs desservis par des réseaux existants et en portant une attention particulière à la compacité des espaces bâtis.
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers par une modération de la consommation foncière à vocation résidentielle :
 - par une réduction massive (-70 %) des surfaces d'urbanisation future inscrites dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur. > **tab. 1**
 - par une modération des possibilités d'extensions résidentielles (en zone U ou AU) limitant la consommation foncière théorique maximale à 6 ha / an pour la période du PLUI-H soit de 2020 à 2032. > **tab. 2**

Réinvestir les parcs publics et privés les moins attractifs

Le territoire de Lunéville à Baccarat connaît une vacance importante (2560 logements), en augmentation au cours de ces dernières années et essentiellement concentrée à Lunéville et à Baccarat (15 % de logements vacants dans chaque commune, 1 500 à Lunéville et 420 à Baccarat).

La résorption de cette vacance par le renouvellement, la réhabilitation et la modernisation d'une partie du parc délaissé permettrait d'assurer une grande partie



des besoins de production de logements du territoire, dans le respect des objectifs du ScotSud54 : entre 5 et 6 % de vacance.

Pour cela, le territoire se fixe comme objectifs de :

- Mener à bien la reconquête et la valorisation du centre ancien de Lunéville dans le cadre du dispositif « action cœur de ville » et encourager la redynamisation urbaine de Baccarat dans le cadre du dispositif « redynamisation des bourgs-structurants en milieu rural » ainsi que la valorisation des bourgs et villages.
- Poursuivre le processus de modernisation et de renouvellement du parc social, dans un souci de renforcement de son attractivité.
- Intensifier le dispositif d'intervention sur le parc privé ancien en lien avec la Plateforme Rénovation Énergétique (amélioration du confort, adaptation, traitement de la précarité énergétique, de l'habitat indigne, des copropriétés, récupération de la vacance...).

Poursuivre le développement d'une offre diversifiée et abordable, en cohérence avec l'armature urbaine

Comme beaucoup d'autres, le territoire de Lunéville à Baccarat connaît une évolution de sa structure démographique, notamment marquée par une diminution de la taille des ménages et de ce fait, une augmentation de ménages de plus petite taille, un phénomène de vieillissement et la présence de ménages aux niveaux de ressources modestes.

En conséquence, le projet veillera à apporter

une réponse résidentielle adaptée au contexte sociodémographique du territoire :

- Développer une offre de logements mieux adaptée aux évolutions des besoins et permettant d'assurer la stabilité de la population actuelle et l'accueil de nouveaux ménages (en locatif et en accession).
- Conforter les réponses aux besoins spécifiques (anticipation des besoins liés au vieillissement, renforcement du dispositif d'accueil jeunes, traitement des besoins des publics défavorisés, accueil et sédentarisation des gens du voyage) en appui sur la Conférence Intercommunale du Logement.

UNE DESSERTE NUMÉRIQUE DE QUALITÉ POUR TOUS

Généraliser l'accès au haut débit

Pour les ménages et les entreprises, la qualité de la desserte numérique proposée par un territoire est devenue un critère d'implantation d'une importance égale à celle des infrastructures de transport. Si la desserte du territoire de Lunéville à Baccarat par internet à haut débit (3 à 30 Mbit/s) s'est étendue au cours des dernières années, il demeure des secteurs encore insuffisamment desservis (notamment les communes rurales du plateau de la Verdurette) et d'importantes disparités de débit entre communes ou au sein même de l'agglomération lunévilloise.



Parallèlement, un réseau FTTH (Fiber To The Home) permettant un accès au très haut débit (30 Mbit/s ou plus) est en cours de déploiement à l'échelle régionale, avec l'objectif d'une desserte de chaque foyer à l'horizon 2022. Le territoire de Lunéville à Baccarat doit se positionner dans cet intervalle pour assurer une offre qualitative à ses habitants et ses entreprises : 18 communes sur 43 sont identifiées comme prioritaires. Le projet intercommunal s'attachera à :

- Accompagner le déploiement du haut débit dans toutes les communes du territoire pour s'adapter aux nouveaux modes de vie de ses habitants par un accompagnement financier de la collectivité.
- Desservir prioritairement toutes les zones d'activités économiques pour satisfaire les besoins des entreprises par une politique volontariste de la collectivité.

Innover en s'appuyant sur le numérique et les nouvelles formes de travail.

Le déploiement progressif du très haut débit dans les territoires périurbains et ruraux accompagne le développement d'activités économiques intimement liées au numérique et favorise l'émergence de nouvelles formes de travail.

Dans l'esprit des pépinières d'entreprises ou d'artisans d'art présentes sur le territoire (pépinière du pôle Lavoisier de Moncel-les-Lunéville, taillerie du pôle bijou de Baccarat) émergent des espaces hybrides (fablabs, espaces ce co travail). Ces espaces collaboratifs proposent notamment des outils innovants et de haute précision aux entreprises, aux étudiants / chercheurs et au grand public.

Installé dans l'ancien séminaire de Flin, le Centre d'Innovation et de Vitalisation du Territoire (Civit) est actuellement la figure de proue de cette dynamique. Le territoire de Lunéville à Baccarat doit se donner les moyens de la pérenniser en permettant et accompagnant l'implantation de ce type de structures. Le projet permettra ainsi au territoire de disposer et de développer de nouvelles activités, notamment dans les domaines de la formation, des services et de l'appui aux entreprises

UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE RENFORCÉE

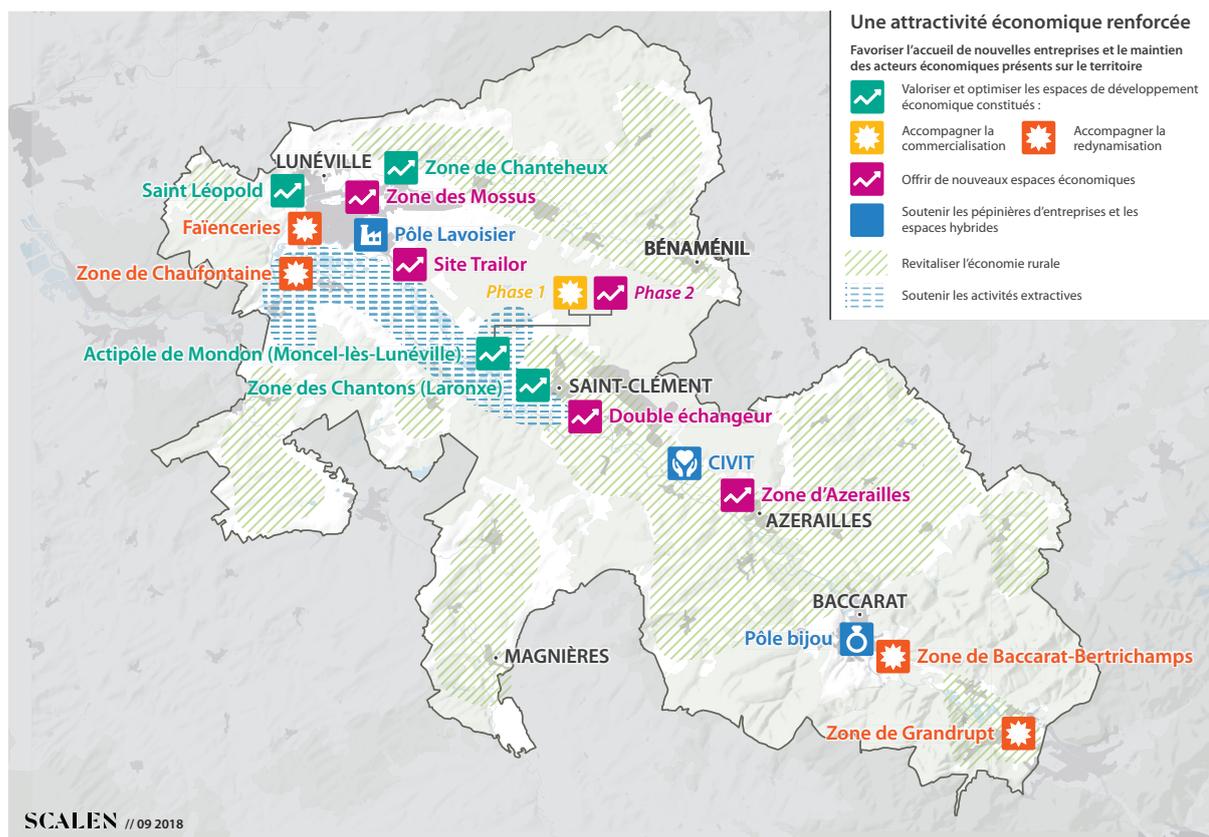
Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des acteurs économiques présents sur le territoire pour renforcer sa place à l'échelle du sud lorrain

Le territoire de Lunéville à Baccarat offre près de 15 000 emplois et accueille près de 3 200 établissements dont certains employeurs majeurs et emblématiques. Il apparaît schématiquement une certaine spécialisation dans les services pour Lunéville, dans l'industrie pour le Sud de la vallée de la Meurthe et dans l'agriculture et l'artisanat pour les communes rurales de la Verdurette, de la Mortagne et de la Vezouze. Le territoire se distingue également par des secteurs de la construction, de l'artisanat et de l'industrie extractive bien représentés.

D'importantes disponibilités foncières sont proposées par plusieurs espaces de développement économique, communaux ou intercommunaux, principalement constitués dans les agglomérations de Lunéville, de Baccarat et en chapelet le long de la vallée de la Meurthe.

Cet appareil productif s'inscrit à plus large échelle dans un système économique sud lorrain. Pour rester attractif au sein de celui-ci et permettre aux entreprises de s'implanter et de se développer, le territoire doit activer plusieurs leviers :

- Valoriser et optimiser les espaces de développement économique constitués :
 - en instaurant une politique commune de promotion des espaces à vocation économique, visant à améliorer la visibilité et la complémentarité de l'offre proposée,
 - en les hiérarchisant et en phasant leur développement afin d'améliorer la lisibilité du portefeuille foncier et immobilier du territoire et de le positionner dans son bassin d'emploi.
- Accompagner la commercialisation des zones d'activités existantes (Baccarat-Bertrichamps, Actipôle de Mondon, Grandrupt) et leur redynamisation (zone d'activité des Faïenceries, site de Chaufontaine).
- Offrir de nouveaux espaces économiques ou à vocation mixte en prenant en compte les évolutions et attentes des établissements et en constituant des réserves foncières nécessaires. Il est rappelé, à cet égard, la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de type 3 dite « Zone de Laronxe / Saint-Clément / Moncel » inscrite dans le SCoT :
 - en extension, des zones d'Azerailles et de Chanteheux ;
 - en reconversion, par la reconquête du site Trailor (parc urbain, activités économiques, de loisirs, d'équi-



pements publics et de logements, piste d'apprentissage pour la pratique du vélo et circuit pédagogique)

— Soutenir les pépinières d'entreprises (pôle Lavoisier), artisanales (pôle Bijou taillerie) et les espaces hybrides (Civit de Flin) implantés sur le territoire ou en émergence.

— Revitaliser l'économie rurale :

- en permettant le développement des activités artisanales au sein des espaces bâtis ou à l'écart de celui-ci ;
- en soutenant le développement de l'économie sociale et solidaire.

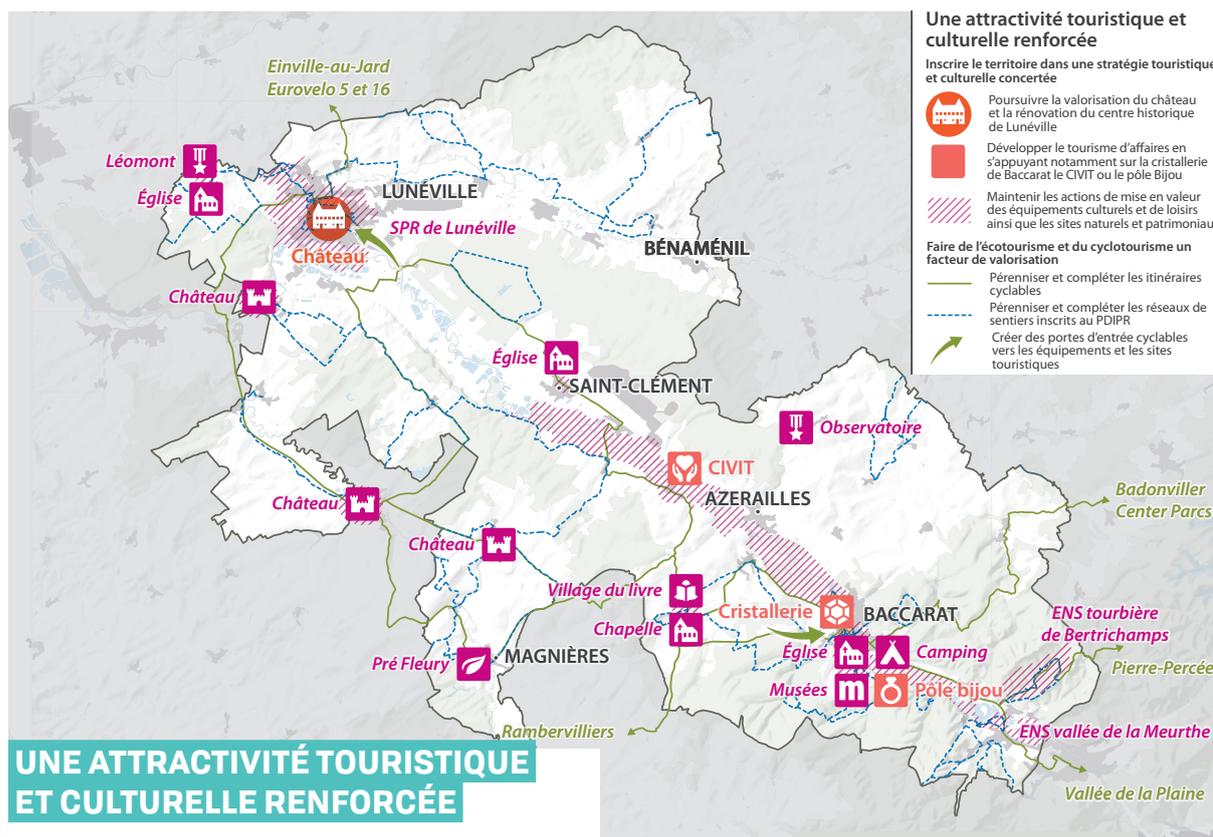
Et particulièrement, le secteur agricole :

- en soutenant les productions d'élevage, arboricole, maraîchère et horticole historiquement présentes sur le territoire ;
- en facilitant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire et en préservant les possibilités de développement des exploitations existantes ;
- en prenant en compte les déplacements agricoles dans les projets d'aménagement des traversées de villages mais également dans l'élaboration des projets d'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation.
- en permettant la diversification des activités agricoles (accueil à la ferme, vente directe, transformation de produits...), en favorisant les circuits courts et en autorisant la création d'unités de production d'énergies renouvelables (méthanisation agricole) ;

— Soutenir la filière des activités extractives :

- en soutenant les activités implantées dans la vallée de la Meurthe ;
 - en favorisant l'accès à la ressource hors vallée, dans une logique de substitution et d'économie des alluvions récentes ;
 - Tout en veillant à répondre aux enjeux de préservation de l'activité agricole et des espaces naturels, par une remise en état agricole ou naturelle à l'issue de l'exploitation des sites comme cela est engagé historiquement sur le territoire ;
 - en veillant à répondre aux enjeux de préservation de l'environnement, des milieux humides, en préservant les fuseaux de mobilité des cours d'eau.
- Et en intégrant dans la réflexion les éléments concrets du futur Schéma Régional des Carrières.

— Restituer des paysages anciens sur des sites laissés en eau en soutenant la remise à l'état initial notamment des espaces agricoles et naturels et en accompagnant les animations pédagogiques sur ces sites pour les habitants du territoire.



Inscrire le territoire dans une stratégie touristique et culturelle concertée à l'échelle du sud Lorrain

Récemment créée, la Maison du tourisme en Pays Lunévillois a pour objet de promouvoir de manière coordonnée les atouts touristiques du territoire : le château de Lunéville, la cristallerie de Baccarat mais aussi les nombreux espaces naturels. Cette politique volontariste a l'ambition de mettre en réseau les initiatives locales et de les rendre complémentaires. Dans ce contexte, le territoire souhaite :

- Poursuivre la valorisation du château et la rénovation du centre historique de Lunéville.
- Développer le tourisme d'affaires en s'appuyant notamment sur la préfiguration du musée du flaconnage le CIVIT ou le pôle bijou.
- Maintenir les actions de mise en valeur des équipements culturels et de loisirs ainsi que les sites naturels et patrimoniaux en qualifiant leurs abords.

Faire de l'écotourisme et du cyclotourisme un facteur de valorisation touristique du territoire

Le territoire dispose d'un riche patrimoine naturel, maillé par des itinéraires de randonnée pédestre, cycliste ou équestre. Il est également situé à proximité d'itinéraires structurants, nationaux (sentier de

grande randonnée GR5) ou européens (EuroVelo 5 et 16). Les aménagements en cours de réalisation sur le territoire du Pays du Lunévillois ont pour objectif de renforcer le réseau et de mieux le connecter à ces grands itinéraires.

Il convient alors de veiller à :

- Pérenniser et compléter les itinéraires cyclables, les réseaux de sentiers et de chemins ruraux et notamment ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Aménager qualitativement leurs abords.
- Créer des portes d'entrée depuis ceux-ci vers les sites naturels et patrimoniaux ainsi que les équipements culturels et de loisirs du territoire en assurant des continuités cyclables.

Soutenir les acteurs du tourisme et de l'hébergement établis sur le territoire.

Le territoire propose une offre hôtelière composée de six établissements (dont un quatre étoiles) principalement localisés dans l'agglomération lunévilloise et à Baccarat. Elle est complétée par une importante offre de meublés touristiques localisés en grande partie dans les communes rurales et trois campings situés à Lunéville, Baccarat et Magnières. Le territoire compte également une trentaine de restaurants (dont un étoilé). Le projet intercommunal veille à soutenir ces acteurs.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2

ÊTRE UN TERRITOIRE PLUS DYNAMIQUE

DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ACCESSIBLES À TOUS

Maintenir les équipements de toutes gammes présents sur le territoire, notamment des polarités identifiées par le ScotSud54

Les équipements et services qui structurent le territoire permettent à ses habitants de se soigner, de se former, de faire du sport, de se divertir, de se cultiver, de scolariser ou de faire garder leurs enfants, etc.

Au-delà de l'attractivité et du dynamisme qu'il confère au territoire, le maintien de services et d'équipements de qualité et accessibles à tous est garant de lien social. Le territoire de Lunéville à Baccarat dispose d'une offre conséquente d'équipements et de services, principalement implantés à Lunéville avec une concentration d'équipements de gamme supérieure. Baccarat relaie cette offre avec des services de gamme intermédiaire. En complément de ce binôme, plusieurs polarités situées dans les vallées structurent les espaces ruraux.

Créer les conditions favorables au maintien et à l'implantation de professionnels de santé sur le territoire (maisons de santé publiques ou privées).

Le Centre Hospitalier de Lunéville constitue le principal pôle de santé du territoire. Ailleurs dans le territoire, l'accès aux services de santé est assez contrasté. Le secteur bachâmois est moins bien doté en la matière que le Lunévillois. La vallée de la Mortagne bénéficie quant à elle de la maison de santé de Magnières.

En matière d'accès aux soins, afin d'anticiper la poursuite de la réduction du nombre de professionnels de santé et afin de rééquilibrer le territoire, le projet veille à pérenniser l'offre de santé actuelle et offrira les conditions pour l'installation de nouveaux praticiens.

UN ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ÉQUILIBRÉ

Revitaliser l'appareil commercial de l'agglomération relais de Lunéville et du pôle urbain de Baccarat tout en veillant à préserver prioritairement le commerce de centralité

Comme vecteur de cohésion sociale et d'animation des centres urbains, le commerce constitue un élément essentiel de la vie économique du territoire.

L'appareil commercial de l'agglomération lunévilloise joue un rôle prépondérant dans l'offre commerciale du territoire et plus largement, du sud-est du département. Il est complété par le pôle de Baccarat-De-neuvre et les commerces de proximité dans les autres communes. A plus large échelle, le territoire est influencé par des pôles commerciaux extérieurs, en particulier Nancy et Saint Dié-des-Vosges.

Ainsi, il convient de renforcer l'appareil commercial des deux pôles du territoire et le commerce de centre-ville :

- par la préservation des linéaires commerciaux de l'hyper centre de Lunéville ;
- en encadrant le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales aux entrées de l'agglomération Lunévilloise, tout en veillant à répondre aux besoins actuels et futur en compatibilité avec le ScotSud54 ;
- en renforçant la lisibilité des zones commerciales existantes ou nouvelles et la qualité de leur aménagement ;

Soutenir les commerces de proximité établis dans les bourgs ruraux et les communes rurales.

L'armature commerciale du territoire repose aussi sur des polarités rurales identifiées par le ScotSud54. Cette offre d'appoint joue un rôle prépondérant pour les populations peu mobiles. Le territoire de Lunéville à Baccarat œuvrera afin d'appuyer ces commerces de proximité.

UN ACCÈS À LA MOBILITÉ POUR TOUS

Favoriser la mixité des fonctions urbaines et la connexion aux offres de transport collectif

L'accès à l'emploi, aux services et équipements de base par l'ensemble des habitants constitue un enjeu important pour le territoire. Celui-ci souhaite intégrer les déplacements comme une composante vitale pour son développement. Parmi les leviers d'actions existants afin d'améliorer cette accessibilité figure celui du renforcement de la mixité des fonctions urbaines (services, équipements, commerces). Cette ambition est vitale pour les personnes « captives » nécessitant une offre de transport collectif (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite) et particulièrement, dans les espaces ruraux.

Revaloriser les quartiers-gares et privilégier le développement de programmes urbains à proximité des haltes ferroviaires

Les quartiers-gares de Lunéville et de Baccarat constituent des polarités urbaines structurantes pour le territoire. Ils souffrent néanmoins d'un déficit en matière de valorisation et d'intégration dans leur tissu urbain environnant.

Afin de dynamiser ces espaces, le projet prévoit :

- la requalification des quartiers-gare ;
- l'amélioration de leur intégration dans le tissu urbain en augmentant la densité (habitat) et l'intensité urbaines (commerces, services, espaces publics) à proximité.

Les six haltes ferroviaires du territoire implantées dans les communes de la vallée de la Meurthe constituent des lieux de polarité attractive en raison de leur accessibilité. Le projet prévoit ainsi de renforcer l'accessibilité et de permettre le développement de programmes urbains dans leur environnement immédiat.

Conforter l'usage des modes de déplacements actifs (marche et vélo) et des modes alternatifs à l'automobile individuelle.

Le territoire a l'ambition de mettre la priorité sur le développement des modes de déplacements alternatifs et d'inciter à un usage plus raisonné de l'automobile.

En devenant autorité organisatrice de la mobilité, le PETR du Pays du Lunévillois souhaite également adapter les offres de transport et mieux les coordonner avec l'ensemble des modes de déplacements des habitants. En accord avec cette ambition, le projet vise à offrir aux habitants les conditions d'une mobilité durable pour tous en réduisant l'usage des modes motorisés individuels.

Actuellement, la pratique du vélo demeure en deçà de son potentiel. Afin de promouvoir ce mode de déplacements, le projet va entreprendre un aménagement de voies cyclables et de cheminements piétons finement maillés, lisibles et sécurisés, notamment à Lunéville à Baccarat. À Lunéville, l'opération Vélo's Cool dote gratuitement chaque élève des collèges et lycées qui le souhaite d'un vélo haut de gamme, de l'équipement nécessaire (casque, cadenas, cape de pluie et gilet réfléchissant) et propose une assistance technique et une formation de sécurité sur la conduite cyclable en ville (formation obligatoire pour les élèves de 6^e et 5^e). Dans la continuité du schéma d'implantation des aires de covoiturage défini par le PETR en 2011, le projet permettra également la réalisation de nouvelles aires ou l'amélioration des neuf aires existantes. Ces actions d'amélioration consisteront notamment en l'installation de panneaux d'affichage dynamiques. Plus spécifiquement, le projet souhaite le renforcement des aires de covoiturage de Moncel-lès-Lunéville et de Baccarat (rassemblement des trois aires actuelles au niveau de la gare). Depuis janvier 2019, le PETR est lauréat de l'appel à projet France mobilités, et s'engage à développer des solutions de mobilité en faveur du covoiturage et de l'auto partage. Ce projet s'inscrit en lien avec le développement de deux lignes d'autostop organisé vers Blainville et Badonviller (via Cirey-sur-Vecouze).

Gérer le stationnement dans les centres anciens des villes et villages en veillant à proposer une offre adaptée, suffisante et mieux intégrée dans le tissu urbain.

Afin de rationaliser l'usage de l'automobile en milieu urbain, le territoire doit repenser la gestion du stationnement dans les centres-villes et les cœurs de villages. À Lunéville, dans le cadre des actions menées dans l'étude « cœur de ville », cette ambition devra se faire en prenant en compte le nouveau plan de circulation de la ville centre ainsi que le projet d'aménagement et revitalisation du quartier gare.

UNE TRANSITION ÉNERGETIQUE SOUTENUE

Favoriser les économies d'énergie par des mesures de sobriété et d'efficacité

La sobriété énergétique, la préservation des ressources et la qualité de l'air sont autant de préoccupations qui s'intègrent au PLUi-H. Le projet de développement souhaite en effet favoriser les économies d'énergies.

Plusieurs leviers sont mobilisés afin d'atteindre cet objectif : rénovation et amélioration des performances énergétiques. Cette démarche veille au bon équilibre entre qualité urbaine, réduction de l'empreinte environnementale et amélioration du cadre de vie.

Le projet s'attachera ainsi à :

- poursuivre la rénovation énergétique des logements du parc ancien et des équipements publics,
- intégrer la question des performances énergétiques en amont des opérations d'aménagement,
- favoriser la création ou l'extension des réseaux d'énergie (chaleur, électricité, gaz) par des formes urbaines plus compactes.

Œuvrer à l'émergence d'un territoire à énergie positive

Le territoire de Lunéville à Baccarat est labélisé « Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte » depuis 2016. Cette labellisation se traduit par l'octroi d'aides financières pour la réalisation d'un programme d'actions s'inscrivant dans six thématiques :

- Réduire la consommation d'énergie dans le bâtiment et l'espace public ;
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liées aux transports ;



- Développer l'économie circulaire et la gestion durable des déchets pour répondre aux objectifs de la collectivité de baisse à l'horizon 2028 de 15% de l'intégralité des déchets et de 40% des ordures ménagères résiduelles ;
 - Produire des énergies renouvelables locales ;
 - Préserver la biodiversité, protéger les paysages et promouvoir l'urbanisme durable ;
 - Développer l'éducation à l'environnement, éco-citoyenneté et mobilisation locale.
- Ce programme d'actions concrètes comprend notamment :
- La création d'une unité de méthanisation pour l'alimentation en énergie de la station d'épuration de Lunéville.
 - La mise en place d'un réseau de bornes de recharge publiques pour véhicules électriques.
 - L'installation d'une route solaire expérimentale sur l'Actipôle de Mondon.
 - La modernisation de l'éclairage public communal.

Le PLUi-H a la volonté de favoriser la mise en œuvre de ce programme d'actions et notamment, de renforcer les capacités de production d'énergies renouvelables en permettant la création d'unités de production (méthanisation, photovoltaïque, etc.) respectueuses du cadre de vie et intégrées au paysage dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3

ÊTRE UN TERRITOIRE PLUS AGRÉABLE À VIVRE

UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES

Œuvrer en faveur d'une gestion durable de la ressource en eau

La Meurthe, ses affluents principaux (la Vezouze et la Mortagne) et ses affluents secondaires structurent le réseau hydrographique du territoire. Un grand nombre d'actions en cours de réalisation, à l'exemple de la réduction massive et progressive de l'usage des produits phytosanitaires, contribuent à atteindre les objectifs européens du bon état écologique et chimique de ces cours d'eau.

L'eau potable distribuée sur le territoire provient majoritairement de la nappe souterraine du grès vosgien, peu vulnérable aux éventuelles pollutions de surface. Après traitement, l'état de l'eau est globalement bon. Par ailleurs, plus de la moitié des réseaux d'adduction d'eau sont satisfaisants au regard des objectifs de rendements fixés par la loi Grenelle.

Le territoire se fixe comme objectifs de :

- Poursuivre les efforts pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE Rhin-Meuse ;
- Protéger l'ensemble des zones de captage d'eau potable ;
- Préserver les zones humides des pollutions directes ou indirectes par des dispositifs d'assainissement adaptés et performants ;
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la réalisation de dispositifs de traitement des eaux usées dans les communes non équipées et à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Assurer la généralisation des réseaux séparatifs eaux usées / eaux pluviales ;
- Réduire les pertes sur les réseaux d'adduction d'eau potable.

Pérenniser la ressource sol, support des activités agricoles et sylvicoles

Le sol assure des fonctions essentielles à la vie terrestre et au bon fonctionnement des écosystèmes : filtre et réservoir d'eau, puits de carbone, réservoir de biodiversité, etc. Il constitue également le support de plusieurs activités économiques comme l'agriculture, la sylviculture ou la construction, très présentes sur le territoire de Lunéville à Baccarat. Cette ressource non renouvelable est vulnérable à l'artificialisation et aux pressions exercées par les activités anthropiques.

Le territoire se fixe ainsi comme objectifs de pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers en limitant leur artificialisation.

Permettre une exploitation raisonnée et durable des ressources de la vallée de la Meurthe cohérente avec les besoins du territoire en conciliant les enjeux économiques et environnementaux

Les alluvions quaternaires (sables et graviers) présentes dans le fond et sur les terrasses de la vallée de la Meurthe sont exploitées depuis l'après-guerre. Six carrières de granulats sont actuellement implantées entre Rehainviller et Saint Clément. Elles assurent un approvisionnement de proximité pour les besoins du territoire dans les secteurs du bâtiment et des travaux publics. Toutefois, la durée de vie limitée de ces carrières oblige les entreprises exploitantes à toujours rechercher de nouveaux sites d'extraction.

L'objectif est ainsi de favoriser le renouvellement et le développement des sites d'exploitations connus en instaurant une logique de substitution, sur les terrasses anciennes, tout en préservant les fonctionnalités des secteurs reconnus pour leur richesse écologique et paysagère.

Promouvoir une meilleure gestion des déchets sur le territoire

Engagé dans le programme national des «Territoires à Énergie positive pour la Croissance verte», le territoire de Lunéville à Baccarat a notamment développé des techniques de prétraitement des ordures ménagères visant à réduire les volumes des déchets incinérés. L'objectif est de poursuivre ces actions, et principalement :

- Anticiper la mise en place de dispositifs collectifs visant à optimiser la collecte des déchets ;
- Mettre en place les dispositifs incitatifs à la réduction des déchets (redevance incitative).
- Développer une politique de valorisation et de gestion locale des déchets inertes du BTP (construction et terrassement) en cohérence avec les enjeux d'aménagement du territoire (recyclage, remblaiement).

LA MISE EN PLACE DE TRAMES VERTES ET BLEUES POUR UNE BIODIVERSITÉ PRÉSERVÉE

Préserver et restaurer les continuités écologiques

— Les réservoirs de biodiversité, les grands ensembles de nature ordinaire et les corridors écologiques identifiés par le ScotSud54 et le SRCE Lorraine Plus de 40 % de la surface du territoire de Lunéville à Baccarat est constituée de milieux semi-naturels (prairies humides des vallées) et forestiers (forêt de Mondon, Glonville, Parroy). Au sein de ces espaces, plusieurs sites sont identifiés comme réservoirs de biodiversité : ils disposent d'une biodiversité importante, reconnue et bénéficient de classements de protection ou d'inventaire. Les déplacements entre ces réservoirs sont assurés par des corridors écologiques. L'objectif est d'assurer la fonctionnalité de ces corridors en préservant ou restaurant les continuités écologiques et en évitant leur fragmentation.

— Les structures végétales constituant des continuités écologiques.

Les éléments paysagers ponctuels (arbres isolés), linéaires (haies, ripisylves) ou surfaciques (bosquets ou vergers) constituent des refuges et des axes de déplacement pour la faune et assurent un rôle de corridor écologique, notamment au travers des espaces agri-

coles. Le projet veillera à la préservation des éléments existants ou à leur recomposition.

— Les milieux aquatiques, les zones humides et les zones de mobilité des cours d'eau.

Les zones humides participent à l'équilibre écologique, hydrologique et climatique du territoire par la biodiversité qu'elles accueillent et leur capacité de filtration, de stockage et d'épuration des eaux. Elles contribuent par ailleurs à réguler les pics de chaleur. L'objectif du territoire est de préserver la fonctionnalité de ces zones, de leurs abords et des fuseaux de mobilité des cours d'eau.

UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Préserver et valoriser les structures paysagères

Le paysage du territoire de Lunéville à Baccarat se caractérise par la diversité de structures et notamment, les grands massifs forestiers (Mondon, Parroy, piémont vosgien), la dominante agricole des plateaux et les prairies des vallées de la Meurthe, de la Vezouze et de la Mortagne. D'intéressantes perspectives sont offertes sur ces paysages remarquables depuis les points hauts du territoire et les grandes infrastructures de transport (N4, N59 ou D914).

Les objectifs sont de :

- Maintenir la diversité des structures paysagères.
- Préserver la qualité des perspectives offertes depuis les coteaux et les grands axes du territoire.

Soigner les transitions entre les espaces naturels et les tissus bâtis

Les espaces d'articulation entre les tissus bâtis des agglomérations ou des villages et les espaces agricoles ou naturels revêtent une grande importance environnementale, par les interactions qu'ils permettent et paysagère, par la transition qu'ils matérialisent entre ces deux ensembles. Cette transition est souvent nette avec les espaces d'urbanisation contemporaine (Moncel-lès-Lunéville, Hériménil) et plus graduelle avec les tissus anciens où elle est atténuée par des couronnes de jardins ou d'anciens vergers (Azerailles, Manonviller, coteaux de Lunéville).

Pour ces espaces, les objectifs sont de :

- Veiller à une meilleure gestion des franges urbaines, supports de projets, en milieu rural et dans les agglomérations de Lunéville et de Baccarat.

- Améliorer la qualité paysagère et la signalétique des entrées de villes et villages.

Par ailleurs, dans les sept communes appartenant au système vert urbain identifié par le ScotSud54 (Lunéville, Moncel-lès-Lunéville, Rehainviller, Hériménil, Chanteheux, Jolivet et Croismare) une attention particulière est apportée à :

- La qualité paysagère des entrées d'agglomération et particulièrement, le secteur de Chauffontaine.

- Le maintien des coupures vertes identifiées dans le ScotSud54 aux sorties (entre Rehainviller et Mont-sur-Meurthe et Moncel-lès-Lunéville et Saint Clément) et au sein de l'agglomération lunévilloise (Parc urbain Trailor – Champ de Mars).

- L'établissement de limites intangibles à l'urbanisation sur les espaces agricoles ou naturels et notamment les coteaux de Méhon à Lunéville.



Préserver et valoriser le patrimoine urbain et les espaces publics

Le Territoire de Lunéville à Baccarat dispose d'une palette patrimoniale variée, comprenant à la fois :

- des édifices remarquables, reconnus et souvent préservés par un classement ou une inscription au titre des monuments historiques (château et église Saint-Jacques de Lunéville, église Saint Remy de Baccarat, etc.);

- ainsi qu'un petit patrimoine non protégé, dit vernaculaire, souvent banal mais marqueur de l'identité du territoire (fontaines et lavoirs, portes monumentales, croix de chemin, etc.)

Cette identité passe également par l'agencement des trames villageoises et paysagères (villages-rue, rues larges bordées d'usoirs, ceinture de jardins et de vergers...), les tissus urbains hérités de l'industrie (cités Cécile et cités de la cristallerie), des reconstructions (Azerailles, Baccarat ou Flin) ou encore, les matériaux mis en œuvre et notamment le grès rose ou bigarré.

Afin de préserver et valoriser ce patrimoine, le territoire se fixe les objectifs de :

- Poursuivre la requalification des centres de Lunéville et de Baccarat.

- Prendre en compte les protections réglementaires du patrimoine (site patrimonial remarquable, sites classés, monuments historiques) notamment par l'élaboration de périmètres délimités des abords des monuments historiques.

- Préserver les caractéristiques architecturales et identitaires du bâti existant, des édifices remarquables ainsi que du petit patrimoine non protégé

- Traiter les espaces publics afin de les rendre plus accueillants et plus sécurisants (aménagement des traversées des villages et principalement, ceux traversés par de grands axes de circulation, préservation d'espaces de respiration, etc.).

DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES ANTICIPÉES

Protéger les personnes et les biens face aux risques d'inondations en compatibilité avec le SDAGE et le PGRI

Le territoire est soumis au risque d'inondation lié aux crues par débordement de la Meurthe et de ses affluents mais également, au ruissellement lors d'épisodes pluvieux intenses ou prolongés (par saturation des réseaux ou remontées de nappes). À Lunéville, les effets des crues de la Vezouze ont été réduits par un programme de travaux consistant principalement à restituer une zone d'expansion de crue. Par ailleurs, parmi les actions envisagées dans le futur PAPI d'intention Meurthe (Plan d'Action et de Prévention des inondations), pourrait figurer l'aménagement de zones de ralentissement dynamique des crues dans le bassin versant de la Meurthe.

Afin de protéger les personnes et les biens face aux risques d'inondation, le PLUi-H veillera à :

- Adapter ou interdire l'urbanisation, le cas échéant, dans les zones identifiées dans les documents réglementaires (Plans de Prévention de Risques Inondations de Lunéville et de Jolivet, le Plan des Surfaces Submersibles de la Meurthe) et prendre en compte la connaissance de l'aléa.
- Préserver les zones d'expansion des crues.
- Dans les nouvelles opérations d'aménagement :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir le couvert végétal contribuant à la régulation des flux hydrauliques, notamment dans les lits majeurs des cours d'eau.
 - Améliorer la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Protéger les personnes face aux nuisances sonores

Plusieurs infrastructures routières et ferroviaires sont concernées par un classement en raison du bruit qu'elles génèrent, principalement les N333, N59, N4, D590 et D400 ou la voie ferrée Nancy-Lunéville. L'urbanisation future sera préférentiellement programmée en dehors de ces zones de bruit. Dans les secteurs concernés, les nouveaux bâtiments d'habitation ou les établissements sanitaires, sociaux ou d'enseignement à construire devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Protéger les personnes et l'environnement face aux risques de pollutions

Les agglomérations de Lunéville et de Baccarat comptent des sites industriels dont l'activité passée ou actuelle peut présenter des risques et des nuisances envers les riverains ou l'environnement, notamment par une pollution des sols. Afin de réduire l'exposition des personnes et les incidences sur l'environnement, le PLUi-H s'attachera à :

- Limiter l'urbanisation à proximité des sites industriels et des installations classées.
- Intégrer la dépollution dans les opérations de reconversion de sites en friche notamment sur les Secteurs d'Information des Sols

Protéger les personnes et les biens face au risque d'effondrement des cavités souterraines

Plusieurs cavités souterraines, d'origine naturelle ou anthropique existent sur le territoire de Lunéville à Baccarat. Certaines peuvent présenter un risque d'effondrement contre lequel les propriétaires de biens doivent se prémunir. En conséquence, le développement urbain sera programmé en dehors des zones proches de ces cavités.



02.
PROJET DE
RÉGLEMENT ÉCRIT -
LES ZONES URBAINES
ET À URBANISER



02.

LES ZONES URBAINES ET À URBANISER

Les fiches expliquent comment comprendre les principales règles qui s'appliqueront pour chacune des zones du PLUI. Comment comprendre les fiches ?



NOM DE LA ZONE
C'est le nom de la zone symbolisée sur le plan de zonage

OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE LA ZONE
Il explique pourquoi cette zone spécifique existe

IMPLANTATION DOMAINE PUBLIC
Elle définit la règle d'implantation de la construction par rapport au domaine public

IMPLANTATION LIMITES SÉPARATIVES
Elle définit la règle d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

HAUTEUR
Elle définit la hauteur maximale des constructions

EMPRISE AU SOL
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol

ASPECTS EXTERIEURS
Ce sont les règles qui régissent l'aspect extérieur de la construction

TRAITEMENT ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER
Ce sont les règles qui régissent la partie non bâtie de la parcelle



SOMMAIRE

ZONE UA	24	ZONE UR	38
ZONE UAB	26	ZONE UXA / UXB / UXC	40
ZONE UAL	28	ZONE UXD	42
ZONE UBA	30	ZONE 1AU	44
ZONE UBB	32	ZONE 2AU	46
ZONE UC	34	ZONE 1AUX	47
ZONE UD	36	ZONE 1AUXC	49
ZONE UE	37	ZONE 2AUX	50

PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOM DE LA ZONE

UA – CŒURS DE VILLAGES



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles des cœurs de village : préservation du front bâti, pas de constructions nouvelles à usage d'habitat en second rang



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- En l'absence de prescription graphique : implantation à l'alignement du domaine public et dans le prolongement des façades des constructions voisines.
- Si les constructions voisines présentent un caractère atypique par rapport à l'alignement général de la rue, un recul est possible ou une règle graphique détermine l'implantation.
- Une implantation libre est admise pour les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- En l'absence de prescription graphique : implantation sur les deux limites séparatives, dans le prolongement des façades des constructions voisines.
- Si la façade est supérieure à 12 m, implantation possible sur une seule limite séparative en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite latérale.
- Les annexes et les extensions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites latérales avec un retrait minimum de 3 mètres, si la construction principale est édifiée à l'alignement.



HAUTEURS

- Hauteurs maximales des constructions principales : R +2 ou R+1+combles
- Ne pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture le plus haut des constructions voisines
- La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée à 10 m à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

Toitures :

- Toiture à deux pans, faitage parallèle à la rue et même pente que constructions voisines.
- Les toitures terrasses et toitures à un seul pan autorisées pour des extensions réduites des bâtiments existants ou pour extensions dont la façade donne sur l'arrière.
- Aménagements de combles sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Façades et percements :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

UAb – CENTRE-VILLE DE BACCARAT



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver les caractéristiques traditionnelles du tissu urbain ancien de Baccarat.

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Si prescription graphique : alignement au domaine public et continuité par rapport aux limites séparatives.
- En l'absence de prescription graphique : implantation à l'alignement ou en recul.
- Une implantation libre est admise pour les abris de jardin.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Si prescription graphique : implantation sur les deux limites séparatives.
- Si la façade est supérieure à 12 m, implantation possible sur une seule limite séparative en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite latérale.
- En l'absence de prescription graphique : implantation en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 m.



HAUTEURS

- Hauteur maximale limitée à 15 mètres au faîtage.
- Si prescriptions graphiques : la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines.
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

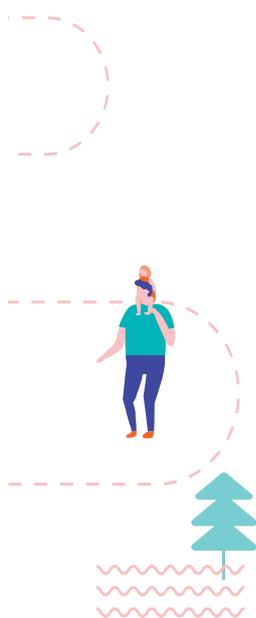
- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- Préservation des façades (pierre de taille, éléments de décor), des percements (conservation de l'équilibre et des proportions) et des toitures (coloration terre cuite ou ardoise).
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

UAL – CENTRE-VILLE DE LUNÉVILLE



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver les caractéristiques traditionnelles du tissu urbain ancien de Lunéville.

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Si prescription graphique : alignement au domaine public et continuité par rapport aux limites séparatives.
- En l'absence de prescription graphique :
 - implantation dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.
 - implantation dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contigües.
- Une implantation libre est admise pour les annexes, garages et abris de jardin implantés à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Premier rang d'implantation (=bande de 20m par rapport à alignement) : prescription graphique pour une implantation obligatoire de limite à limite.
- En l'absence de prescription graphique : implantation en limite ou en recul. S'il y a un recul, il est au moins de 3m.
- Second rang d'implantation (au-delà de la bande des 20m) : implantation en retrait de chaque limite séparative avec un recul égal à la mi-hauteur du bâtiment (Hauteur/2) avec un minimum de 3 m.

HAUTEURS

- Limite de 4 niveaux (R+3) et 13 m au faîtage.
- Si prescriptions graphiques : la hauteur des constructions doit s'inscrire entre la hauteur la plus importante et la moins importante et permettre le meilleur raccord avec les constructions voisines.
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

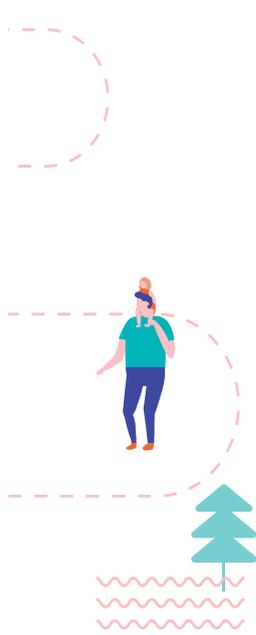
- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- Préservation des façades (pierre de taille, éléments de décor), des percements (conservation de l'équilibre et des proportions) et des toitures (coloration terre cuite ou ardoise).
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE



UB_a – FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET DE BACCARAT

OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public, maîtriser la densification en second rang sur les faubourgs de Lunéville et Baccarat.



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- En l'absence de prescription graphique :
 - alignement aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ;
 - ou retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Constructions en rang, ou dépendances annexes, peut-être implantée en recul.
- Possibilité de régler graphiquement.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

HAUTEURS

- Hauteurs maximales des constructions principales : 10 m au faîtage
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

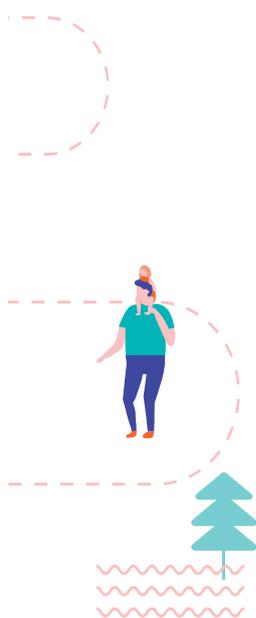
ASPECTS EXTÉRIEURS

Toitures :

- la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 20 % de l'unité foncière en espaces verts



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

UBb – EXTENSIONS DES FAUBOURGS DE LUNÉVILLE ET DE BACCARAT



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver la morphologie urbaine visible depuis l'espace public, maîtriser la densification en second rang de Lunéville et Baccarat

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Conformément à « l'ordonnancement de fait »
- En l'absence « d'ordonnancement de fait », retrait minimum de 5 m.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

HAUTEURS

- Hauteurs maximales des constructions principales : 10 m au faitage
- La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée 10 m à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ASPECTS EXTÉRIEURS

Toitures :

- la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 20 % de l'unité foncière en espaces verts
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOM DE LA ZONE

UC – QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Encadrer le volume constructible au plus près de la forme urbaine existante et permettre les projets de rénovation ou de requalification qui peuvent concerner ces quartiers d'habitat collectif



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Retrait minimum de 3 mètres.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à la mi-hauteur de la construction (soit $L =$ ou $> H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

HAUTEURS

- Hauteurs maximales des constructions principales : 19 m au faîtage ou 6 niveaux (R+5)
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 40 % de l'unité foncière en espaces verts
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE



UD – EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Préserver la morphologie urbaine des quartiers pavillonnaires et permettre des extensions respectueuses du paysage et des constructions voisines



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- En l'absence de prescriptions graphiques : implantation selon « l'ordonnement de fait ».
- En l'absence « d'ordonnement de fait », implantation en recul au moins égale à 5m
- Une implantation libre est admise pour les abris de jardin.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Sur une limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.

HAUTEURS

- En l'absence de prescriptions graphiques : maximum de 7 mètres à l'égout de toiture ou 9 mètres au faitage pour les constructions principales
- La hauteur des constructions et annexes agricoles est limitée à 10 m à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 40 % de l'unité foncière en espaces verts
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Construire en préservant au mieux les arbres présents sur le terrain.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

UE - ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre la réalisation d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation à l'alignement ou en retrait.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Sur une limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.

HAUTEURS

- Hauteur maximale : 13 mètres au faîtage ou 4 niveaux (R+3).

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- Pas de prescriptions.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 20 % de l'unité foncière en espaces verts.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

UR – SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ANCIEN SITE DE TRAILOR



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre le projet de renouvellement urbain de l'ancien site Trailor en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de programmation.
- La zone UR comporte deux sous-secteurs: UR1 (à vocation résidentielle dominante et parc urbain) et UR2 (à vocation d'activités de loisirs, économique et commerciale)
- La zone est découpée **en secteur UR1** dans lequel **est interdit toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception** :
 - des constructions à usage d'habitation ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - les constructions et installations à destination d'activités de services ainsi que les activités de bureaux, sous réserve que les surfaces de planchers affectées à ces types d'occupations et d'utilisations du sol ne représentent que 5% des surfaces de planchers de tout programme de construction de logements et qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
 - Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- La zone est découpée **en secteur UR2** dans lequel **est interdit toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception** :
 - des activités de service (avec accueil de la clientèle) ;
 - de la restauration ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - des bureaux ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
 - Les constructions à usages d'artisanat commercial et de commerce de détail, à condition que les surfaces de vente par cellule commerciale soient supérieures à 300 m² ;



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

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

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

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

HAUTEURS

- **En sous-secteur UR1** : La hauteur des constructions à usage d'habitat, d'activités de services ainsi que les activités de bureaux, est limitée à 4 niveaux (R+2 + attique).

EMPRISE AU SOL

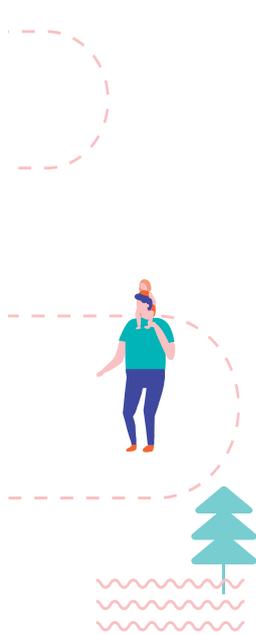
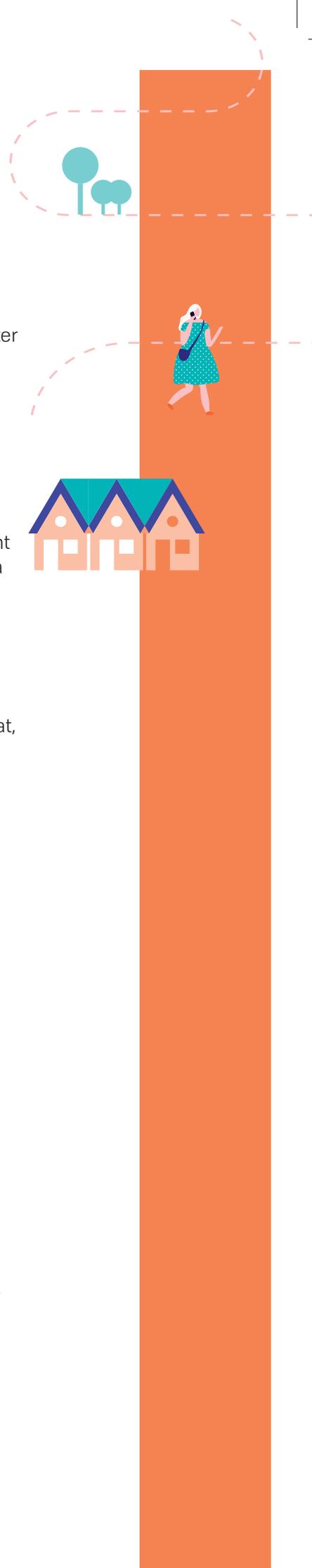
- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Doit être aménagée en surface non imperméabilisée, une superficie moins égale à :
 - 10 % de la surface de l'unité foncière, pour les constructions d'habitation ou de bureaux ;
 - 25 % de la surface de l'unité foncière, pour les activités commerciales ou les activités de services avec accueil de la clientèle.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOMS DES ZONES

UXa – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE TOUT TYPE

UXb – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXCLUSIVEMENT ARTISANALES OU INDUSTRIELLES

UXc – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARTISANALES OU TERTIAIRES (COMMERCE)



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Répondre aux besoins spécifiques des activités économiques et garantir leur insertion paysagère, et autoriser les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments. Les constructions doivent être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité et être d'une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation en recul de 5m minimum.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation en recul de 5m minimum.



HAUTEURS

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

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².
- Les dépôts ou aires de stockage devront être rejeté au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE



UXd – ZONES DÉDIÉES AUX INSTALLATIONS DES ACTIVITÉS EXTRACTIVES (ZONE DE REHAVILLER-HÉRIMÉNIL)



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement, au stockage et à la valorisation des matériaux issus des carrières et gravières. (zone de Rehaviller-Hériménil)



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation en recul de 5m minimum.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation en recul de 5m minimum.

HAUTEURS

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



EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

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



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOM DE LA ZONE

1AU – ZONE OUVERTE À L'URBANISATION À VOCATION D'HABITAT



Les principes d'aménagements de chaque zone sont précisés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP est opposable aux autorisations d'urbanisme



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre un développement résidentiel à court et moyen termes.

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation en recul au moins égale à 5m.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation sur une limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.

HAUTEURS

- En l'absence de prescriptions graphiques : maximum de 7 mètres à l'égout de toiture ou 9 mètres au faîtage pour les constructions principales
- La hauteur des annexes est limitée 4 mètres.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.





EMPRISE AU SOL

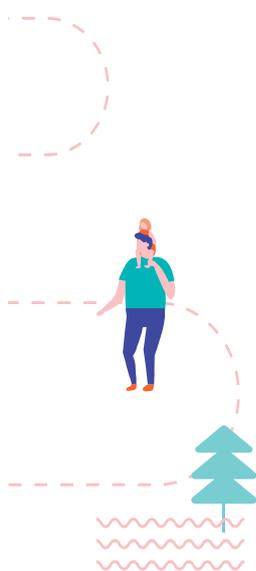
- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

- Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants sont ceux précisés dans le nuancier du CAUE 54.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 40 % de l'unité foncière en espaces verts
- 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.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

2AU – ZONE À URBANISER (FERMÉE)



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre un développement résidentiel à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

1AUx – ZONE OUVERTE À L'URBANISATION À VOCATION ÉCONOMIQUE



Les principes d'aménagements de chaque zone sont précisés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre un développement économique à court et moyen termes.

IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation en recul de 5m minimum

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation en recul de 5m minimum

HAUTEURS

- Se reporter aux prescriptions graphiques de hauteur lorsqu'elles existent sur le plan de zonage

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.



ASPECTS EXTÉRIEURS

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.
- Un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace dédié au stationnement à partir de 150m² de surface de parking doit être planté. Des écrans boisés sont plantés autour des parkings de plus de 1000m².
- Les dépôts ou aires de stockage devront être rejetés au maximum sur la façade opposée à la façade principale afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOM DE LA ZONE

1AUXc

OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, destinée au développement d'activités économiques, y compris commerciales. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de Chanteheux.
- Sont interdites dans cette zone : les constructions à usage d'habitation ; la création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestier ; le commerce de gros ; et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt ou bureau).
- Sont autorisées sous conditions : les constructions à usages d'activités commerciales à condition d'être liées à un établissement existant dans la commune à la date d'opposabilité du PLUi-H ; et les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.



IMPLANTATION // DOMAINE PUBLIC

- Implantation à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

IMPLANTATIONS // LIMITES SÉPARATIVES

- Distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

HAUTEURS

- Pas de prescriptions

EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions.

ASPECTS EXTÉRIEURS

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert ou en surface non imperméabilisée



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE

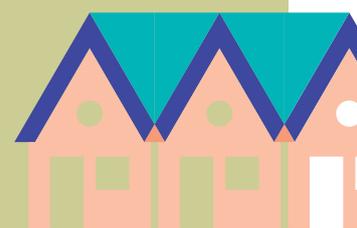
2AUX – ZONE À URBANISER FERMÉE À VOCATION ÉCONOMIQUE



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre un développement économique à long terme. (Saint-Clément). L'ouverture de cette zone d'activité est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUI





03.
PROJET DE
RÉGLEMENT ÉCRIT -
LES ZONES
AGRICOLES ET
NATURELLES



03. LES ZONES AGRICILES ET NATURELLES

Comment lire la fiche ?



NOM DE LA ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

C'est le nom de la zone symbolisée sur le plan de zonage

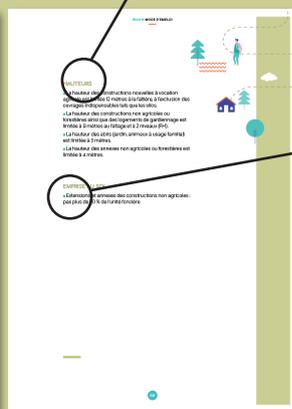
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Il explique pourquoi cette zone spécifique existe

LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS



recto



verso

HAUTEUR

Elle définit la hauteur maximale des constructions

EMPRISE AU SOL

C'est la projection verticale du volume de la construction au sol

SOMMAIRE

ZONE A	54
ZONE N	56
ZONE NJ	58
ZONE NV	59
ZONE NAE	60
ZONE NCA / NG	61
ZONE NX	62
ZONE NE	63
ZONE NL	64

PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE AGRICOLE

A – ZONES AGRICOLES



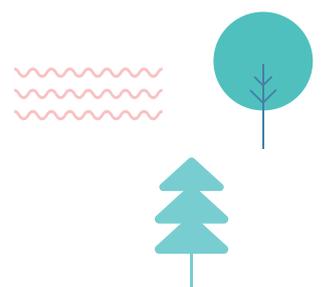
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

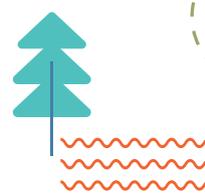
- Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- Les campings à la ferme liés à une activité agricole
- Les modifications ou l'extension (agrandissement, piscine, etc.) des constructions non agricoles ou forestières ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ainsi que les annexes et abris, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction principale et à condition de s'implanter à moins de 100 m de celle-ci.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.





HAUTEURS

- La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 12 mètres à la faîtière, à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.
- La hauteur des constructions non agricoles ou forestières ainsi que des logements de gardiennage est limitée à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux (R+1).
- La hauteur des abris (jardin, animaux à usage familial) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des annexes non agricoles ou forestières est limitée à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Extensions et annexes des constructions non agricoles : pas plus de 20 % de l'unité foncière

PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE NATURELLE

N – ZONES NATURELLE



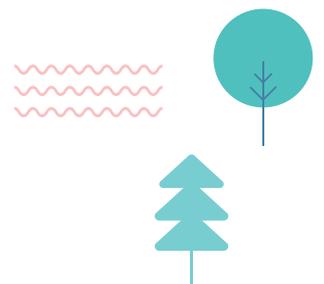
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, notamment du point de vue esthétique ou écologique.



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les bâtiments, constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières existantes dans la zone.
- Les modifications ou l'extension (agrandissement, piscine, etc.) des constructions non agricoles ou forestières ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ainsi que les annexes et abris, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction principale et à condition de s'implanter à moins de 100 m de celle-ci.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.





HAUTEURS

- La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 12 mètres à la faîtière, à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.
- La hauteur des constructions non agricoles ou forestières ainsi que des logements de gardiennage est limitée à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux (R+1).
- La hauteur des abris (jardin, animaux à usage familial) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des annexes non agricoles ou forestières est limitée à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

- Les annexes non agricoles sont limitées à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris de jardin sont limités à 12 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris d'animaux à usage familial sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE NATURELLE

Nj – ZONES DE JARDINS



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Zones naturelles regroupant des jardins, généralement situées en second rang des constructions, à protéger dans leur fonction de jardin en raison de leur rôle d'interface avec les milieux naturels et agricoles et de leur qualité paysagère et environnementale.

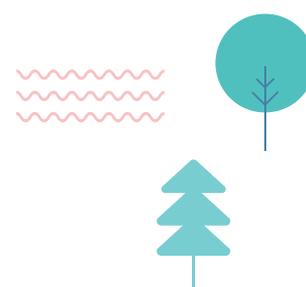


LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les abris (jardin, animaux) à raison d'une seule construction par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

EMPRISE AU SOL

- Les abris (jardin, animaux) sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE NATURELLE

Nv – ZONES DE VERGERS



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Zones naturelles de vergers à protéger dans lesquelles sont autorisés les abris de jardin nécessaires à leur entretien.

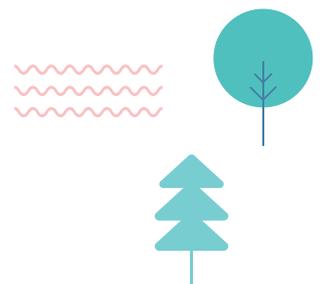


LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les abris (jardin, animaux) à raison d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

EMPRISE AU SOL

- Les abris de jardin de sont limités à 12 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris d'animaux sont limités à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Nae – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES



OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Zone autorisant le développement limité d'une activité économique implantée hors des enveloppes urbaines, dans les zones naturelles ou agricoles.

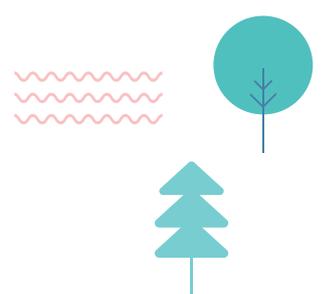


LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires au maintien et développement des activités économiques existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H, dans la limite de 50 % d'emprise au sol existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou destinés à la remise en état paysagère ou agricole d'anciens sites exploités (carières ou gravières).

HAUTEURS

- 9 mètres au faitage et 2 niveaux pour les bâtiments ;
- 12 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité économique (silos à béton, etc.).



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE NATURELLE



Nca – CARRIÈRES

Ng – GRAVIÈRES



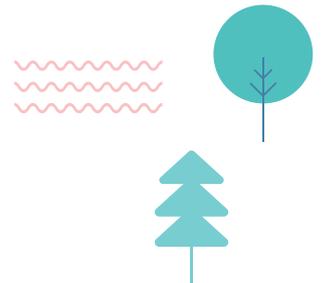
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre l'exploitation et la valorisation des ressources du sous-sol



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Nca : l'exploitation de carrières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols, après réaménagement.
- Ng : L'exploitation de gravières, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'un retour à l'usage initial des sols sur au moins un tiers de la surface, après réaménagement.
- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'elles soient directement liées à une activité d'extraction ou d'exploitation de matériaux d'extraction.
- Les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement implantées sur le périmètre des carrières employant des matériaux extraits dans leurs procédés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Nx – SURFACES ANNEXES DES ACTIVITÉS EXTRACTIVES (BASSINS DE DÉCANTATION, TAPIS ROULANTS...)



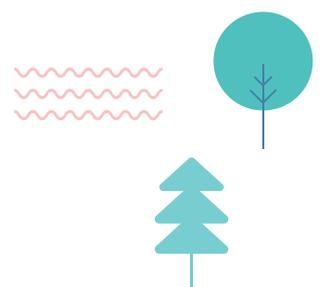
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre l'exploitation et la valorisation des ressources du sous-sol, tout en permettant l'accueil d'aménagements favorables à la biodiversité.



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les infrastructures de transport de matériaux d'extraction de carrière (bandes transporteuses) ainsi que les travaux liés à leur réalisation et/ou leur exploitation.
- Les bassins de décantation, liés aux activités existantes.
- Les aménagements naturels en faveur de la biodiversité (modelage topographique, reprise de berges, plantations, création de zones humides, etc.) proposés en accompagnement d'un projet d'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !

NOM DE LA ZONE NATURELLE

Ne – ÉQUIPEMENTS PUBLICS SITUÉS DANS LES ZONES AGRICOLES OU NATURELLES



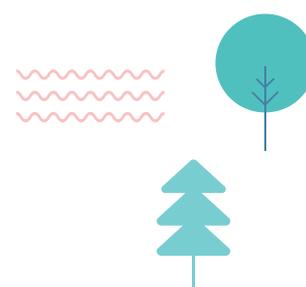
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre la réalisation ou l'évolution d'équipements publics ou nécessaires à des services publics.



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Hauteurs : maximum de 9 mètres au faîtage et 2 niveaux



PLUI-H
TOUS
CONCERNÉS !



NOM DE LA ZONE NATURELLE

NI - ACTIVITÉS DE LOISIRS SITUÉES À L'ÉCART DES ZONES URBAINES



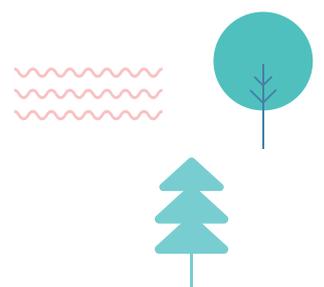
OBJECTIF DU RÈGLEMENT DE ZONE

- Permettre la réalisation ou l'évolution d'activités de loisirs, sportifs, culturels situés à l'écart des zones urbaines (aérodromes, circuits automobiles, campings, hébergement touristique...)



LES SEULES OCCUPATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires aux équipements de loisirs, de tourisme, de sports ou liées à ces activités (centre hippique, circuit automobile, aérodrome, campings et hébergement, habitations légères de loisirs, restauration, sanitaires)
- Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Pour les constructions existantes non liées à une occupation et utilisation des sols autorisée dans la zone :
 - Les modifications et l'extension limitée des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLUi-H et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - La construction d'annexes et d'abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées.
 - En outre, ces extensions, modifications et annexes doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250m² par unité foncière, et à raison d'une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.





04.
PROJET DE
RÉGLEMENT ÉCRIT -
LES DISPOSITIONS
SPÉCIALES DE PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DU BON FONCTIONNEMENT
ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE,
ET DU CADRE DE VIE



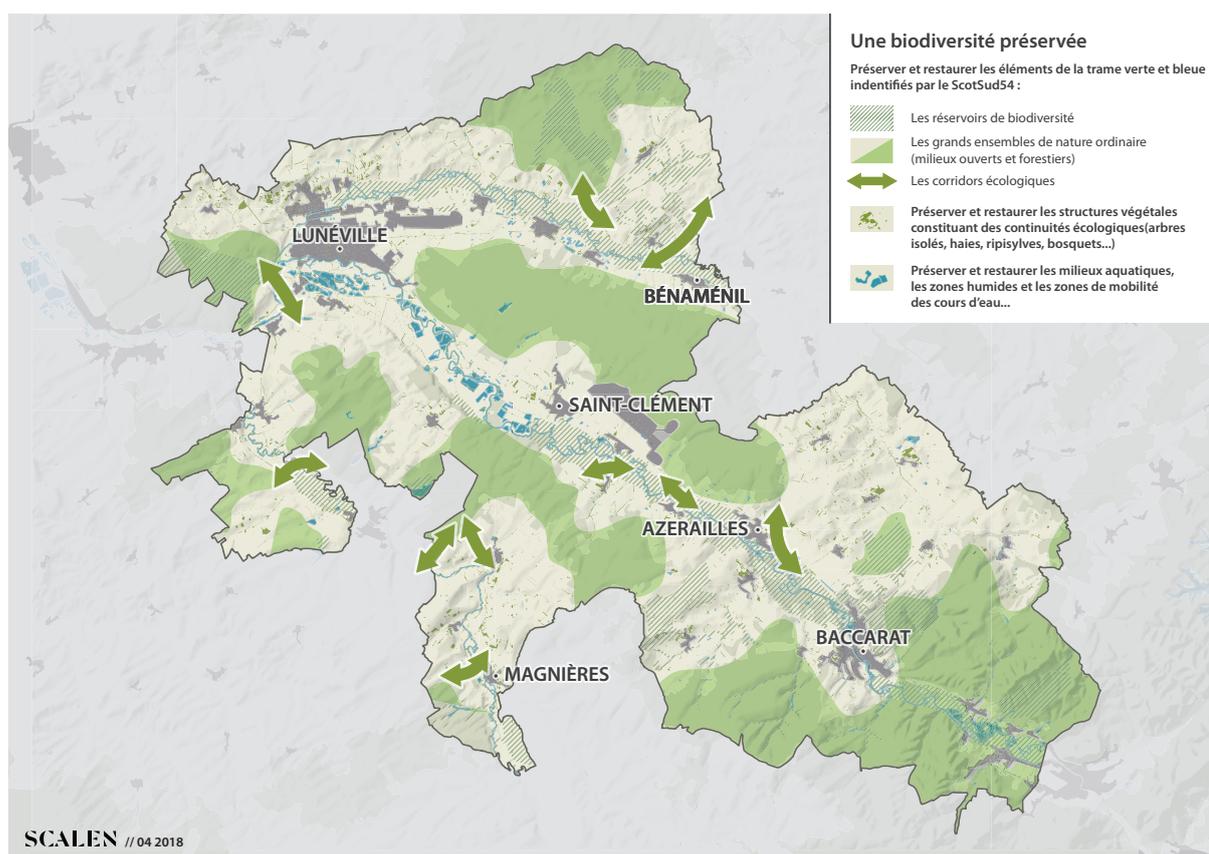
04.

LES DISPOSITIONS
SPÉCIALES DE PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DU BON FONCTIONNEMENT
ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE,
ET DU CADRE DE VIE



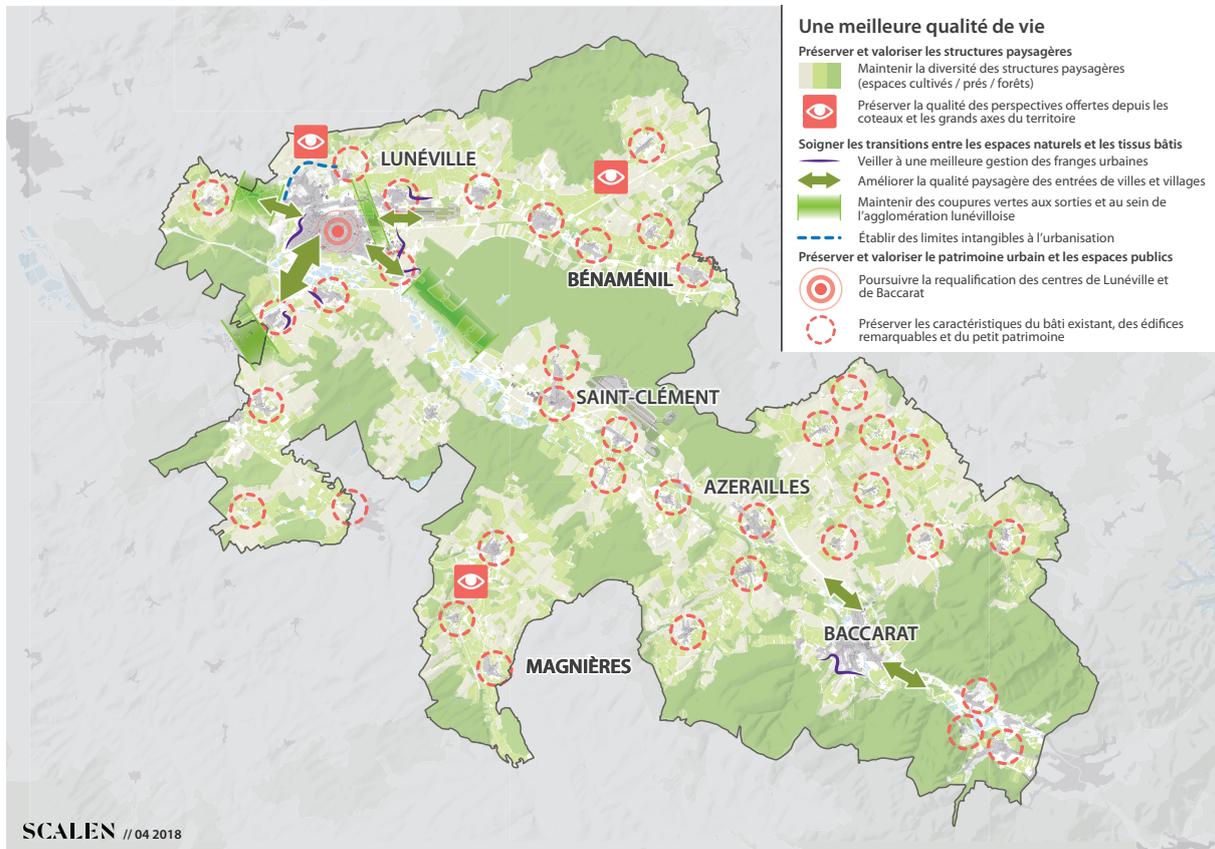
TRAME VERTE ET BLEUE

LA TRAME VERTE ET BLEUE est constituée de réservoirs de biodiversité, secteur comportant une biodiversité remarquable. Ces réservoirs doivent être reliés entre eux par des corridors écologiques. Le PLUI préserve ces éléments qui assurent un bon fonctionnement écologique du territoire.



LES « RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ » sont représentés par une trame graphique. Cette trame se superpose aux zones « A » et « N ». Elle correspond aux zones de protection ou d'inventaire identifiées par le ScotSud54 comme réservoirs de biodiversité d'intérêt régional

ou national : 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.

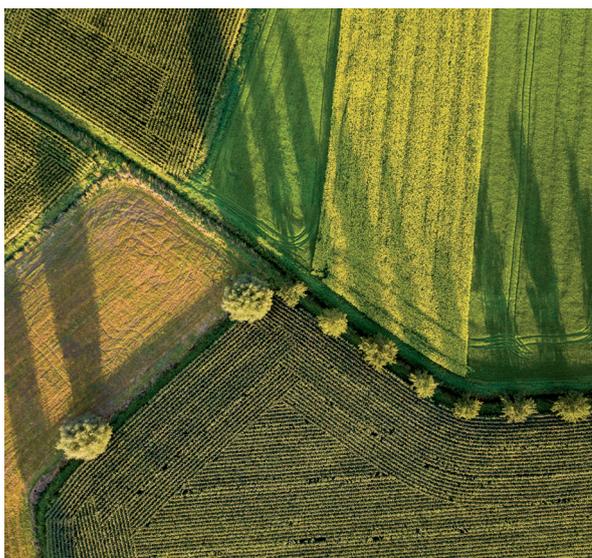


Dans les réservoirs de biodiversité sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liées aux usages du sol autorisées sous conditions ;
- Les nouveaux bâtiments ou annexes d'exploitation agricole ou forestière, s'ils ne sont pas liés à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les extensions de bâtiments non agricoles ou forestiers.

Dans les réservoirs de biodiversité sont autorisés sous conditions :

- La transformation, modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non agricoles ou forestiers.
- Les aménagements ou constructions liées à la protection, la gestion ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique) et l'ouverture au public des espaces d'intérêt écologique.



LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Ils sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit des éléments paysagers situés dans les corridors et principalement, dans les zones « A » (haies, alignements d'arbres, bosquets, boisements, etc.). Ces éléments constitutifs des continuités écologiques figurent au règlement graphique et sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et le bon fonctionnement écologique du territoire. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les propriétaires doivent précéder toutes coupes et abattages d'arbres d'une **déclaration préalable**.

LES ZONES HUMIDES

Les Zones humides présentent en enjeu pour le fonctionnement écologique du territoire. Les zones humides ont été identifiées dans le cadre d'une étude à valeur informative. Cette étude représente un outil d'aide à la décision pour les acteurs du territoire. Il ne peut pas avoir de portée réglementaire (nombre de sondages pédologiques insuffisant, ensemble du territoire non prospecté dans sa totalité). Toutefois Les zones humides figureront à titre informatif aux annexes graphiques du PLUI.

LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE AU TITRE DU L.151-19

Le PLUI identifie, localise et délimite les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, à conserver ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il peut s'agir d'un bâtiment dans son intégralité, d'une partie d'un bâtiment, d'une croix, de lavoir, de fontaine...

Ainsi, les propriétaires concernés par ces éléments de paysage doivent :

- déposer et obtenir une **déclaration préalable** pour les travaux non soumis à un permis de construire,
- pour la démolition de ces éléments repérés, elle est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir**.

UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et Bleue (TVB) contient des recommandations visant à la préservation de la Trame verte et bleue pour :

- enrayer les pertes de biodiversité
- préserver la continuité écologique terrestre et aquatique
- maintenir les corridors écologiques nécessaires aux déplacements des espèces

L'OAP guide les constructeurs et aménageurs dans l'établissement de leurs projets qui devront prendre en compte à la fois les zonages et les règlements mais également tout ce qui touche au bon fonctionnement écologique de notre territoire.

© Communauté de communes
du territoire de Lunéville à Baccarat - 2019
Crédits photos : CCTLB / unsplash.com
Conception & réalisation : Studio Lili Bellule
Impression : imprimerie Régnière



COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat

Communauté de Communes du Territoire
de Lunéville à Baccarat
11 Avenue de la Libération - 54300 Lunéville
Tél. : 03 83 74 05 00
delunevilleabaccarat.fr