

Titre I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. Zone UAA

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

| Destinations | Sous-destinations | Autorisé | Interdit | Conditions |
|---|--|----------|----------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | |
| | Exploitation forestière | | X | |
| Habitation | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | X | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |

| Destinations | Sous-destinations | Autorisé | Interdit | Conditions |
|---|---------------------------------------|----------|----------|------------|
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau, ou à une distance de 10 mètres de la berge des cours d'eau dans les communes d'Ars-sur-Moselle, Gravelotte et Vaux (Parc Naturel Régional de Lorraine) ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;
- Le commerce de gros.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les cuisines dédiées à la vente en ligne à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle
Voir dispositions générales

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égales à 200 m² : non réglementé.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou

avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 13 mètres, l'implantation des constructions principales est autorisée sur une seule des limites séparatives latérales. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Le traitement architectural de la façade sur rue devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.

Les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur la façade principale sur rue sont interdits sur les constructions présentant des caractéristiques du bâti traditionnel.

L'emploi des matériaux d'aspect plastique (PVC, ...) est interdit pour les portes et les volets. Ceux-ci devront s'accorder avec le style architectural de la construction. Seules les fenêtres sont admises en PVC.

Les bardages en PVC sont interdits.

Les compositions des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des constructions doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de la construction. Les coffres et grilles de fermeture des devantures commerciales doivent être non saillants.

Toitures des constructions principales :

Pour les constructions neuves, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions horizontales des constructions existantes. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Pour les toitures-terrasses de plus de 20 m² des extensions horizontales des constructions existantes :

- Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge), en tuiles mécaniques romanes) ou en tuiles à double côte ;
- ardoise naturelle et artificielle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Pouilly : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes d'Amanvillers, Augny, Châtel-Saint-Germain, Chieulles, Féy, Gravelotte, Lessy, Marieulles, Mey, Noisseville, Peltre, Pouilly, Rozérieulles et Vernéville sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager**6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égales à 400 m² : au moins 10% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.



