

8. Zone UBJ

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		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	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 ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UBJ 30-1 (Peltre), le changement de destination vers la destination « commerce et activités de service ».**

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 ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- 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, à l'exception du **secteur UBJ 30-1 (Peltre)** dans lequel le changement de destination vers la destination « commerce et activités de service » est interdit ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

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 50%.

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 3 mètres minimum 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, ...).

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.

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

En dehors de ce cas, dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

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.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

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

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.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

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).

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 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 30% 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.

