

## 15. Zone UXI

## 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 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 destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et 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 suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; lieux de culte, équipements sportifs ; et autres équipements recevant du public ;
- Les centres des congrès et d'exposition ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

#### Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions destinées à des activités de bureau.

*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.*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

### 4.2 - Hauteur

*Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.*

La hauteur maximale des constructions 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)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+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 et les silos 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.

### 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 être implantée :

- en recul de 7 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 3 mètres minimum comptés 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.

#### 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

*Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.*

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Un retrait minimal de 10 mètres est imposé vis-à-vis des limites de zones UAA, UAP, UAF, UAR 1, UBB, UBC, UBD, UBJ, UBM, UCD, UCM, 1AU et 1AUC.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres 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.*

##### **Enseignes :**

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

##### **Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :**

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Dans la **zone UXI 4-1** (Augny, ZAC Pointe Sud du Plateau de Frescaty), cette disposition ne s'applique pas aux entrepôts logistiques.

##### **Teintes et parements :**

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

##### **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 m<sup>2</sup> ;

- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

### 5.3 – Caractéristiques des clôtures

*Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.*

#### Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 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.

#### 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 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).

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.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 3 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

### 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.*

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

##### 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 m<sup>2</sup>. 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.*

